

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, 7. beschleunigte Änderung für das Grundstück „Am Bruchhauser Kamp 4a“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück im Hildener Süden. Es besteht aus dem Flurstück Nr. 588 sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 583 (Stellplätze), beide in Flur 22 der Gemarkung Hilden. Ziel der Planung ist es, die benannte Fläche in eine Wohnbaufläche für ein kleines zweigeschossiges Mehrfamilienhaus umzuwandeln.

Erläuterungen und Begründungen:

Das betreffende Grundstück liegt westlich der Straße Am Bruchhauser Kamp, die von der Pestalozzistraße nach Süden abzweigt. Es wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 35 (rechtskräftig seit 1984) setzt für die Fläche eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz Typ B und die Stellplätze als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Fläche liegt innerhalb einer kleinteiligen Wohnbebauung aus meist freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern (ein- bis zweigeschossig). Durch fehlende bzw. abgängige Spielgeräte ist die satzungsgemäße Nutzung derzeit stark eingeschränkt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum großen „Abenteuer“-Spielplatz an der Pestalozzistraße kann auf diesen Spielplatz aus Sicht der Verwaltung verzichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung könnte auf dem Grundstück ein kleines Mehrfamilienhaus mit ca. 600 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Das würde (abhängig von der Wohnungsgröße) bis zu fünf Wohnungen entsprechen. Um den entstehenden Stellplatzbedarf zu decken, können sieben bisher öffentlich genutzte Parkplätze in ebenso viele private Stellplätze umgewandelt werden.

Auf der Fläche befinden sich sechs städtische Bäume. Das Tiefbau- und Grünflächenamt hat festgestellt, dass sich darunter keine schutzwürdigen bzw. erhaltungspflichtigen Exemplare befinden. Für die Umsetzung des Bauvorhabens müssten vermutlich mehrere Bäume entfallen.

Laut der Erreichbarkeitsanalyse des Stadtentwicklungskonzepts für Wohnbauflächen aus 2010 befinden sich für die Zielgruppen Familien sowie 1- bzw. 2-Personen-Haushalte alle wichtigen nachfragespezifischen sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in optimaler Entfernung, für die Zielgruppe Senioren mindestens zu 50% der Kriterien in hinreichender Entfernung.

In der Straße Am Bruchhauser Kamp sind alle Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom sowie Schmutz- und Regenwasserkanal) zu finden, so dass mit normalen Hausanschlüssen die technische Versorgung ermöglicht werden kann. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes der Stadtwerke Solingen im Hildener Ortsteil Karnap. Die untere Wasserbehörde sowie die Stadtwerke Solingen sollen aufgrund dessen in das Bebauungsplanverfahren eingebunden werden (Beteiligungsphasen).

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit weniger als 20 000 Quadratmeter handelt und sie bereits anthropogen beeinflusst ist (Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann; Stand 2012), sind aufgrund dessen keine Eingriffe in Grund und Boden sowie Natur und Landschaft zu erwarten. Deshalb soll das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

Trotz der Möglichkeiten dieses beschleunigten Verfahrens sollen die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, um eine größtmögliche Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten. Auf einen Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung soll der Verfahrensart entsprechend verzichtet werden.

Mit Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB wird nach Abschluss des Verfahrens der Flächennutzungsplan im Wege einer nachträglichen Berichtigung ohne ein weiteres förmliches Verfahren angepasst.

Sollte der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, müsste zunächst eine konkretisierte Baustudie erarbeitet werden. Auf dieser Basis würde in dem weiteren Verlauf des Verfahrens eine Bürgeranhörung und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

gez.
Norbert Danscheidt
1. Beigeordneter

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Keine