

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177, 15. beschleunigte Änderung für das Grundstück Overbergstraße 12/12a 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 einzelnes Grundstück im Hildener Süden (Flurstück Nr. 778 in Flur 22 der Gemarkung Hilden). Ziel der Planung ist es, die benannte Fläche in eine Wohnbaufläche für Mehrfamilienhäuser umzuwandeln.

Erläuterungen und Begründungen:

Das betreffende Grundstück liegt auf der Nordseite der Overbergstraße zwischen den Gebäuden Overbergstraße 10 und Overbergstraße 14-18 und wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 177 (rechtskräftig seit 1984) setzt für die Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Dementsprechend ist das Grundstück heute genutzt.

Die Fläche liegt innerhalb einer durchmischten Wohnbebauung aus meist zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie eingeschossigen Einfamilienhäusern. Eine Bebauung in einem aus der Umgebung abgeleiteten Maßstab könnte bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.570 m² zu einer Bruttogeschosfläche von ca. 1.900 m² führen. Je nach Größe der Wohnungen entspricht das ungefähr 20 Wohneinheiten.

Auf der Fläche befinden sich 17 städtische Bäume. Das Tiefbau- und Grünflächenamt hat festgestellt, dass sich darunter keine schutzwürdigen bzw. erhaltungspflichtigen Exemplare befinden. Es besteht auf dem Grundstück heute eine Wegeverbindung zwischen der Overbergstraße und einem Fußweg auf der Nordseite des Bruchhaus-Garather Baches (nördlich des Flurstücks), der über eine kleine Brücke erreicht werden kann. Bei der Planung ist zu beachten, dass zum Einen mehrere Bäume entfernt werden müssten und zum Anderen der Weg erhalten bleiben sollte. Gegebenenfalls wäre die Lage der kleinen Brücke zu überprüfen (evtl. Verschiebung um einige Meter).

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

In der Overbergstraße befinden sich alle Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom sowie Schmutz- und Regenwasserkanal), 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 ver-

zichtet 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 Grundlage 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