

# Der Bürgermeister

Hilden, den 01.03.2005  
AZ.: IV/61.1 244 A (VEP Nr. 6)



# Hilden

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP Nr. 6) für den Bereich an der südlichen Schützenstraße**

- 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**
- 2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag**
- 3. Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2005			
Rat der Stadt Hilden	27.04.2005			

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuß

1. die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Bürgerinnen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 23.12.2004

Umweltamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Wasserbehörde

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind weder Altlasten / Altlastverdachtsflächen noch Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen oder mit Verdacht auf schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Kreisgesundheitsamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus planerischer Sicht

Die Anregungen aus Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 17.08.04, wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

1.2 Schreiben des Herrn Großelütern, Rheda Wiedenbrück, vom 23.11.05

Auf den seinerzeit an der Grenze errichteten Giebel soll eine Außenisolierung aufgebracht werden. Die Zustimmung des Vorhabenträgers wurde zwischenzeitlich erteilt. (siehe Anlage)

1.3 Schreiben der Familie Neuhaus, Hilden, vom 30.11.2004

Herr Neuhaus stimmt dem Vorhaben zwar grundsätzlich zu, macht aber verschiedene Anregungen zu der rückwärtigen Bebauung. Hierzu im Einzelnen: Verschiebung des südlichen Baukörpers um 3 m nach Norden und Anordnung der Garage am Ende des Stichweges sowie Reduzierung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß.

Der Vorhabenträger hat auf Grund der vorgebrachten Anregungen seine Planung überarbeitet. Den Anregungen wird wie folgt stattgegeben:

Verschiebung des Baukörpers um 3 m nach Norden. Anordnung der Garage / Stellplatz wahlweise wie vorgeschlagen oder seitlich am Giebel. Die rückwärtige Bebauung wird auf eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, reduziert. Damit die

Bebauung dem Charakter einer 1 ½ -geschossigen Bebauung entspricht, wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit maximal 10,0 m über der Erschließungsfläche begrenzt. Die Ausbauhöhe der Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung festzusetzen. (Einverständnis Neuhaus siehe Anlage)

1.4 Schreiben der Familie Bürger, Hilden, vom 20.12.2004

Folgende Anregungen werden vorgebracht: Verkürzung der Hausfronten und Ausführung der Dächer als Walmdach, Verschiebung des nördlichen Baukörpers der rückwärtigen Bebauung um 3 m nach Süden und um 2 m nach Osten sowie Verkürzung der Baufenster um 1,0 m, Anordnung der Garage am Giebel sowie Reduzierung der Geschossigkeit der rückwärtigen Bebauung auf ein Vollgeschoß.

Der Vorhabenträger hat auf Grund der vorgebrachten Anregungen seine Planung überarbeitet. Den Anregungen wird wie folgt stattgegeben:

Verschiebung des Baukörpers um 3 m nach Süden, wobei einer Verschiebung um 2 m nach Osten nicht stattgegeben wird, weil dann eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gegeben ist. Anordnung der Garage / Stellplatz wahlweise wie vorgeschlagen oder in Verlängerung der Zuwegung. Die rückwärtige Bebauung wird auf eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, reduziert. Damit die Bebauung dem Charakter einer 1 ½ -geschossigen Bebauung entspricht, wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit maximal 10,0 m über der Erschließungsfläche begrenzt. Die Ausbauhöhe der Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Der Anregung, die Breite der rückwärtigen Baufenster jeweils um einen Meter zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Durch unterschiedliche Haustypen soll das Plangebiet aufgelockert werden, was weiterhin mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Der Anregung, die Dächer als Walmdach zu gestalten, wird nicht gefolgt. Das Umfeld ist, abgesehen vom benachbarten VEP 5, durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform stimmt mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers überein und liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Das Vorhaben fügt sich insoweit in die Umgebungsbebauung ein. Weiter wurde durch Reduzierung der Geschossigkeit auf eine 1 ½ -geschossige Bebauung dem „massivem Erscheinungsbild“ bereits entgegengewirkt. Insoweit ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

1.5 Schreiben der Familie Hanußek, Hilden, vom 22.12.2004

Folgende Anregungen werden vorgebracht: Verschiebung des nördlichen Baukörpers der rückwärtigen Bebauung um 3m nach Süden und Anordnung der Garage am Giebel, Schutz des Obstbaumes sowie Reduzierung der Geschossigkeit der rückwärtigen Bebauung auf ein Vollgeschoß.

Der Vorhabenträger hat auf Grund der vorgebrachten Anregungen seine Planung überarbeitet. Den Anregungen wird wie folgt stattgegeben:

Verschiebung des Baukörpers um 3 m nach Süden. Anordnung der Garage / Stellplatz wahlweise wie vorgeschlagen oder in Verlängerung der Zuwegung. Die rückwärtige Bebauung wird auf eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, reduziert. Damit die Bebauung dem Charakter einer 1 ½ -geschossigen Bebauung entspricht, wird die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit maximal 10,0 m über der Erschließungsfläche begrenzt. Die Ausbauhöhe der Erschließungsfläche ist in der Planzeichnung festzusetzen.

Der in Frage stehende Obstbaum ragt mit seiner Krone in das Plangebiet und ist in der Planzeichnung eingetragen. Bereits heute ist die Krone mit einer Garage unterbaut. Dem Vorhabenträger ist bekannt, daß dieser Obstbaum im benachbarten VEP als erhaltenswert festgesetzt wurde. Aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Bauarbeiten so durchzuführen sind, dass der Baum nicht geschädigt wird. Der Vorhabenträger hat entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vorzusehen. Insoweit wird der Anregung Rechnung getragen werden.

Der Anregung, die Dächer als Walmdach zu gestalten, wird nicht gefolgt. Das Umfeld ist, abgesehen vom benachbarten VEP 5, durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform stimmt mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers überein und liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Das Vorhaben fügt sich insoweit in die Umgebungsbebauung ein. Weiter wurde durch Reduzierung der Geschossigkeit auf eine auf eine 1 ½ -geschossige Bebauung dem „massivem Erscheinungsbild“ bereits entgegengewirkt. Insoweit ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. (Einverständnis Hanußeck siehe Anlage)

2. dem Durchführungsvertrag vom 26.01.2005 zuzustimmen
3. den Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) „Schützenstraße 140-144“ gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt an der Schützenstraße und umfasst die Flurstück 46, 201 und 202 der Gemarkung Hilden, Flur 56.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 25.02.2005 zugrunde.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 17.09.2003 auf Antrag eines Vorhabenträgers die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 A (VEP 6) als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. In seiner Sitzung vom 09.06.2004 stimmte der Stadtentwicklungsausschuss dem Wechsel des Vorhabenträgers zu. Das Vorhaben wird nunmehr von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH durchgeführt.

In der Zeit vom 16.07.2004 bis 20.08.2004 wurden gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange an der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beteiligt. Am 15.07.2004 wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB die Beteiligung der Bürger durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der vom 22.11.2004 bis einschließlich 23.12.2004 öffentlich ausgelegen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Aufgrund der im Rahmen der Abwägung stattgegebenen Anregungen und der Ergebnisse der Beratung in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 9.Februar 2005 wurde die Planung für den Satzungsbeschluss überarbeitet und die Begründung redaktionell angepasst.

#### Anregungen:

Folgende Bürger und Bürgerinnen haben sich während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.11.04 bis 23.12.04 schriftlich zur Planung geäußert und Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Dieter Großelütern, Rheda Wiedenbrück (Zustimmung siehe Anlage)
- Manfred und Renate Neuhaus, Hilden (Zustimmung siehe Anlage)
- Jan und Ibtissam Hanußeck, Hilden (Zustimmung siehe Anlage)
- Birgit Schira-Bürger und Stefan Bürger, Hilden

#### Keine Anregungen:

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.11.04 bis 23.12.04 schriftlich zur Planung geäußert und keine Anregungen vorgebracht:

- Landrat Kreis Mettmann
- RWE Net AG - Netzbereich Bergisch Gladbach-
- Stadtwerke Hilden
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.11.04 bis 23.12.04 nicht schriftlich zur Planung geäußert; es wird damit vorausgesetzt, dass ihre Belange nicht berührt werden.

- Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
- Rheinische Bahngesellschaft
- Solinger Stadtwerke
- Ish GmbH & Co. KG - Netzplanung -
- Bürgerverein Süd
- Deutsche Telekom AG – Technikniederlassung
- BUND Landesgruppe NW e.V., Ortsgruppe Hilden
- Stadt Hilden Feuerwehr
- Stadt Hilden Fachbereich Zentraler Bauhof
- Stadt Hilden Fachbereich Bauverwaltung und Bauaufsicht
- Stadt Hilden Fachbereich Tiefbau- und Grünflächenamt

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge hatte.

Vor dem Satzungsbeschluss muss dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden. Dieser wurde am 26. Januar 2005 von den Vertragspartnern unterschrieben.

Bei Beschlussfassung durch Stadtentwicklungsausschuss und Rat gemäß Beschlussvorschlag könnte der Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) im April 2005 Rechtskraft erlangen.

Hinweis: Die Sitzungsvorlage wurde inhaltlich von der IngenieurBeratung Schödel, Erkrath, erstellt.

(Günter Scheib)