

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 4b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt und südlich der S-Bahn-Trasse. Es wird begrenzt im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 1625, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 1625 und 727, im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 727 sowie im Westen durch die Schützenstraße und eine um 30 m nach Osten versetzte fiktive Linie unmittelbar hinter dem Wohngebäude Schützenstraße 41a. Alle Flurstücke liegen in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilien- und mehreren Einfamilienhäusern besteht.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Mit Schreiben vom 20. Juli 2016 stellt die Firma Wirtz&Lück, Monheim, den Antrag, für den Bereich der Grundstücke Schützenstraße 41/43 das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) einzuleiten.

Ziel des Aufstellungsverfahrens soll es sein, zum einen auf dem Grundstück der Firma Wirtz&Lück (Schützenstraße 43) die Umsetzung eines Wohnungsbauprojektes zu ermöglichen, das sich aus einem Mehrfamilienhaus und zwei Doppelhäusern zusammensetzt.

Zusätzlich sollen auf einem nördlich angrenzenden Privatgrundstück drei weitere Einfamilienhäuser (ein Einzel- und ein Doppelhaus) planerisch ermöglicht werden. Es soll eine gemeinsame private Erschließung geben. Während für das Grundstück Schützenstraße 43 ein VEP beantragt ist, soll für das „Hinterland“ von Schützenstraße 41 ein „Angebotsbebauungsplan“ erstellt werden.

Bei den geplanten Einfamilienhäusern handelt es sich im planerischen Sinne um eine klassische „Hinterlandbebauung“, die nur mittels eines Bauleitplan-Verfahrens erreicht werden kann. Das Mehrfamilienhaus mit seinem Standort unmittelbar an der Schützenstraße, wo es derzeit keinen Bebauungsplan gibt, könnte auch nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Aus Sicht der Stadtplanung ist der vorgelegte Antrag zu begrüßen. Die Durchführung eines Bauleitplan-Verfahrens (hier: in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / VEP beantragt) ermöglicht die Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen in Innenstadtnaher „integrierter“ Lage.

Diese Art der baulichen Nachverdichtung sollte zum Zweck der Berücksichtigung möglichst vieler Aspekte immer mittels verbindlicher Bauleitplanung durchgeführt werden.

Für Hilden stellt sie zudem schon seit langem die Hauptform der Baulandgewinnung dar; der Druck auf die Inanspruchnahme bisher nicht überplanter Bereiche des Stadtgebietes wird so gelindert.

Die im Antrag angesprochene Mischung der Bauformen (MFH und EFH) entspricht der Baustruktur entlang der Schützenstraße und fügt sich so in den baulichen Zusammenhang der Umgebung ein (siehe Plan „Lage im Stadtgebiet“).

Im Antrag der Firma Wirtz&Lück wird darauf hingewiesen, dass die bauleitplanerische Leistung durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, übernommen werden soll. Das Büro ist auch in Hilden bekannt, etwa durch seine Arbeit für den Bebauungsplan Nr. 73 A, 6.Änderung (St. Jacobus).

Hier wäre eine professionelle Durchführung des Verfahrens zu erwarten.

Auch wenn das Instrument des VEP in Hilden schon vielfach eingesetzt worden ist, seien an dieser Stelle nochmals die Kernelemente genannt:

- Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wird durch ein privates Planungsbüro betrieben, im Auftrag und auf Kosten des „Vorhabenträgers“;
- Ziel ist die Umsetzung eines ganz bestimmten und genau definierten Vorhabens;
- Alle für das Verfahren notwendigen Fachgutachten werden auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt;
- Zwischen Stadt und Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der vor dem sog. Satzungsbeschluss für den VEP unterschrieben sein muss und in dem auch der Umsetzungszeitraum festgelegt wird.
- Die Verfahrensregie liegt weiterhin bei der Stadt Hilden (Rat und Verwaltung).

Seitens der Verwaltung wird der vorliegende Antrag positiv bewertet. Sollte diese Einschätzung vom Stadtentwicklungsausschuss geteilt und dem Antrag zugestimmt werden, stünde als nächster Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss an. Dieser könnte in einer der folgenden Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses zur Beratung gestellt werden, das Aufstellungsverfahren damit offiziell beginnen.

Aufgrund der hier vorliegenden „Vermischung“ von Vorhaben- und Erschließungsplan und Angebotsbebauungsplan in einem Planwerk **schlägt die Verwaltung allerdings vor, das Bauleitplan-Verfahren nicht nach § 12 BauGB („Vorhaben- und Erschließungsplan“), sondern nach § 4b BauGB („Einschaltung eines Dritten“) durchzuführen.**

Hierbei wäre der Antragsteller, die Firma Wirtz&Lück, alleiniger Ansprechpartner für die Stadt Hilden; mit einem entsprechenden Vertrag mit der Firma würde gesichert, dass diese die Verfahrenskosten inkl. aller Gutachten etc., wie bei einem VEP, zu tragen hätte. Auch über die spätere Umsetzung etwa von möglichen Ausgleichsmaßnahmen wäre ein Vertrag mit der Firma zu schließen.

Die Firma Wirtz&Lück hat zwischenzeitlich für die geplante Bebauung entlang der Schützenstraße (Mehrfamilienhaus) am 26.07.16 einen Bauantrag eingereicht. Dieser wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Um die Möglichkeit zu haben, diese Beurteilung ohne Zeitdruck durchzuführen und auch zu prüfen, wie das Projekt sich in das beantragte Gesamtvorhaben einpasst (Überprüfung des städtebaulichen Entwurfes), schlägt die Verwaltung vor, direkt einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich zu fassen. Eine Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss ist angesichts des Antrags einganges zur Wahrnehmung der 3-Monatsfrist in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses nach der Sommerpause erforderlich. Sobald dieser Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht worden ist, besteht dann die Möglichkeit einer Zurückstellung des Bauseuches nach § 15 BauGB (falls dies erforderlich würde).

Der Sitzungsvorlage beigelegt sind als Anlage das Antragsschreiben, ein städtebaulicher Entwurf für die betroffenen Grundstücke sowie eine Einverständniserklärung der nördlichen Grundstücksnachbarn. Ebenfalls beigelegt sind ein Plan über die Lage im Stadtgebiet sowie das mögliche Plangebiet.

Gez.  
Birgit Alkenings