

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens (Hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/VEP) für den Bereich der Grundstücke Nordstraße 26, 28 und 30 abzulehnen.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem als Anlage 1 beigefügten Schreiben stellt das Hildener Architekturbüro Pagel/Henn den Antrag, für die Grundstücke Nordstraße 26, 28 und 30 ein Bauleitplan-Verfahren einzuleiten. Ziel ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan VEP).

Inhalt dieses Planes soll die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser sein. Wie dies planerisch aussehen könnte, dazu hat der Antragsteller zwei Planskizzen erstellt, die der Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügt sind.

Kernelement der beiden Planskizzen ist der Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit 12-14 Wohneinheiten im Hintergelände der Grundstücke Nordstraße 26-30. Der Unterschied der Skizzen liegt im Erschließungssystem.

Bei einer Variante erfolgt die Erschließung über die städtische Fuß-/Radwegeverbindung „Roter Weg“, bei der anderen Variante über eine Zufahrt von der Nordstraße aus. Der „ruhende Verkehr“ soll jeweils in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Aus planerischer Sicht ist zu dem Antrag folgendes auszuführen:

Es handelt sich derzeit um einen Bereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, d.h. die Beurteilung von Bauabsichten erfolgt nach den Vorgaben des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Daraus folgt zunächst, dass eine Inanspruchnahme des „Blockinnenbereiches“ (also des Bereiches zwischen Nordstraße und Bogenstraße) ohne einen Bebauungsplan nicht möglich ist. Denn der Bereich definiert sich heute über eine straßenbegleitende Bebauung und große zusammenhängende private Gartenflächen im Inneren.

Will man diesen Innenbereich für eine Wohnbebauung heranziehen, ist daher das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (unabhängig von der Form im Einzelnen) notwendig.

Verkehrstechnisch ist festzuhalten, dass die eingereichte Variante mit einer Erschließung der geplanten Neubauten über den sog. „Roten Weg“ nicht in Frage kommen kann. Hierbei handelt es sich um eine der am stärksten genutzten Geh-/Radweg-Verbindungen im Stadtgebiet. Eine Vermischung von Kfz-Verkehr und den bisherigen Nutzern ist überaus unvorteilhaft. Dazu kommt die Notwendigkeit einer baulichen Veränderung des Wegebereiches, d.h. es würde ein Eingriff in den örtlichen Baumbestand sowie in den benachbarten Wald erforderlich.

Planerisch muss auch grundsätzlich in Frage gestellt werden, ob es sich im vorliegenden Fall um einen Standort handelt, der perspektivisch für eine Wohnnutzung herangezogen werden sollte – auch wenn der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden den Bereich „Roter Weg“/ Nordstraße/ Bogenstraße/ Hoffeldstraße flächig als Fläche für Wohnen darstellt.

Das beantragte Plangebiet grenzt nach Westen hin an eine größere innerstädtischen Waldfläche („Bonhoeffer-Wäldchen“ – im Bebauungsplan Nr. 166 als Wald festgesetzt), nach Süden und Osten hin bilden sie mit anderen Grundstücken einen zusammenhängenden innerstädtischen Garten- und Freibereich mit umfangreichem Baumbestand.

Aus diesem Grund wurde der Bereich 2008/2009 – zusammen mit den Bonhoeffer-Wäldchen in das Untersuchungsprogramm einer stadtweiten „Potenzialeinschätzung bezüglich der Bedeutung

für planungsrelevante Tierarten“ einbezogen, die die Biologische Station Haus Bürgel, Monheim, für die Stadt Hilden erstellte.

Im Ergebnis wurde in der Untersuchung festgehalten, dass es sich bei dem Bereich um ein „Trittsteinbiotop“ für Vogelarten handelt. Vor Ort waren zum Untersuchungszeitraum Zwergfledermäuse zu beobachten, die vor allem entlang des Fußweges, insbesondere rund um die Lampen, intensiv auf Nahrungssuche waren. Die Privatgärten bieten mit ihren Altbäumen Potential für Höhlen als Brutplätze und Tagesverstecke für Fledermäuse. „Als innerstädtisches Trittsteinbiotop besitzt er (=der Bereich) ... eine wichtige Funktion im Biotopverbund.“ (a.a.O., S. 35)

Diesen Bereich zwischen Nordstraße, Bogenstraße und „Rotem Weg“ für eine bauliche Entwicklung erstmalig zu erschließen, wäre damit aufgrund der Eigentumssituation, der vorhandenen Vegetation, der Bedeutung für planungsrelevante Tierarten und der Frage der Erschließung (Straße und Kanal) aus heutiger Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll. Das würde umso mehr gelten, wenn die Antragsgrundstücke alleine betrachtet würden.

Insofern sind andere Bereiche in Hilden für eine verdichtende Bebauung deutlich besser geeignet, sowohl kurz-als auch langfristig.

Seitens der Verwaltung kann daher der vorliegende Antrag nicht befürwortet werden. Entsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

Gez.
Birgit Alkenings