

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes „Kompromissvorschlag“ (Mehrfamilienhaus und Hinterlandbebauung; vom 18.05.2017) fortzuführen.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 für den Bereich der Grundstücke Schützenstraße 41/43 eingeleitet. Als Ziel des Aufstellungsverfahrens wurde definiert, auf den Grundstücken eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) und Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Einzelhäusern (DH sowie EFH) mit gemeinsamer privater Erschließung bestehen soll.

Die erforderlichen Verfahrensschritte und -unterlagen werden im Wesentlichen durch das von den Bauherren beauftragte Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, durchgeführt und erarbeitet, während die Verfahrensleitung beim Planungs- und Vermessungsamt liegt.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen einer Bürgeranhörung vom 03.11.2016 an dem Verfahren beteiligt. In der Bürgeranhörung und im weiteren Verlauf wurde deutlich, dass etliche Anlieger die Planung in der vorliegenden Form ablehnten und unzufrieden mit ihrer Beteiligung im Verfahren waren. Es bildete sich eine Interessengemeinschaft, die diese Ansicht in Form einer Unterschriftenliste bekundete und sich auch in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.02.2017 zu Wort meldete. In dieser Sitzung hat der StEA über erste Varianten zum städtebaulichen Entwurf beraten. Die Kritik der Anlieger betraf insbesondere die Bebauung auf dem Grundstück Schützenstraße 41, da diese das nördlich gelegene Grundstück Schützenstraße 37 angeblich stark beeinträchtigt. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Schützenstraße 43 wurde kaum beanstandet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf vertagt und mehrheitlich die Verwaltung beauftragt, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante 5 zwischen den Vorstellungen der Bauherren und der Anlieger in diesem Konflikt möglichst einen Kompromiss zu finden. Neben einer solchen Kompromissvariante wurde seitens der Fraktionen Bürgeraktion und Allianz für Hilden (siehe Antragsvorlagen, SV 61/105/1 und SV 61/107/1, im StEA 01.02.2017, beide vertagt) ein städtebaulicher Entwurf gefordert, der nur eine Bebauung entlang der Straße ermöglicht. In der vorliegenden Beschlussvorlage werden beide Varianten vorgestellt. Die im Februar vorgelegten Varianten stehen entsprechend der Beschlusslage des StEA nicht mehr zur Entscheidung an.

Vor diesem Hintergrund wird die vertagte Sitzungsvorlage SV 61/115 durch diese Sitzungsvorlage ersetzt.

Der Kompromissvorschlag wurde in einer Moderationsveranstaltung am 29.03.2017 erarbeitet. Zu der Veranstaltung wurden die Anlieger (dies sind Eigentümer, Haushaltsvorstände und Gewerbetreibende im und unmittelbar um das Plangebiet) schriftlich eingeladen. Es nahmen 26 Personen (darunter die Beigeordnete Frau Hoff und drei Angehörige des Planungs- und Vermessungsamtes) an dem Gespräch teil; das Protokoll liegt der Sitzungsvorlage bei.

Während des Gesprächs wurde ein neues Baukonzept für das Grundstück Schützenstraße 41 als Kompromissvorschlag ins Gespräch eingebracht, auf das sich die Konfliktparteien (Eigentümer der Grundstücke Schützenstraße 37 und 41) im Vorausgang verständigt hatten. Im Laufe der Veranstaltung wurde dieser Entwurf vorgestellt und besprochen. Die Anwesenden waren mit dieser Variante einverstanden. **Die Einigung der Konfliktparteien liegt der Stadtverwaltung schriftlich vor.**

In der Moderationsveranstaltung legten die anwesenden Anlieger im Wesentlichen Wert auf:

- eine Kompromissfindung der wesentlichen Konfliktparteien,
- eine Höhenbegrenzung der Bebauung im Innenbereich (Festlegung der maximalen Firsthöhe im Bebauungsplan).

Der Entwurf „Kompromissvorschlag“ ermöglicht den Bau von ca. 15 Wohneinheiten, von denen auf dem Grundstück Schützenstraße 43 im Mehrfamilienhaus (MFH) ca. 7 Wohneinheiten entstehen, und 5 Wohneinheiten in zwei Doppelhäusern (DH) und einem Einzelhaus (EFH). Auf dem Grundstück Schützenstraße 41 sollen zusätzlich zum Bestand maximal 3 Wohneinheiten in einem bezüglich der Geschossigkeit gestuften Doppelhaus entstehen. Alle Wohneinheiten im Hinterland werden über eine gemeinsame private Erschließung erreicht und verfügen über Einzelgaragen oder Stellplätze. Das Mehrfamilienhaus erhält eine Tiefgarage. Die Unterbringung der Stellplätze des MFH in einer Tiefgarage minimiert die durch Autoverkehr in das Hinterland entstehende Geräuschentwicklung durch Rangierverkehr und ermöglicht die Anlage einer größeren Gartenfläche am Mehrfamilienhaus.

Die Geschossigkeit staffelt sich von der Schützenstraße und Uhlandstraße in den Innenbereich hinein und die Dachform variiert. Die Bebauung erhält auf dem Nordgrundstück Schützenstraße 41

- 1-2 Geschosse + Staffelgeschoss, mit flachem Pultdach,
- 

sowie auf dem Südgrundstück, Schützenstraße 43:

- III + Dach: Mehrfamilienhaus an der Schützenstraße (Pultdach),
- II + Dach: DH und EFH (Satteldach).

Auf dem nördlichen Grundstück bleibt der im Plangebiet liegende eingeschossige Anbau an das Vorderhaus erhalten und erhält Bestandsschutz. Die baurechtlich erforderlichen Abstände des Altbaus zur Neubebauung werden eingehalten.

Bereits in der Bürgeranhörung wurde von mehreren Anwohnern vorgetragen, dass eine starke Verschattung durch die Neubebauung befürchtet wird und angenommen wird, dass die Planbebauung ihrerseits durch die Nachbarbebauung an der Uhlandstraße stark verschattet wird. Daher wurde die **Verschattungssituation** der Neu- und der Bestandsbebauung anhand eines Computermodells untersucht. In der beiliegenden Verschattungsstudie werden die Auswirkungen (Schattenwurf) der geplanten Gebäude des Kompromissvorschlags auf die bestehende Bebauung sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet – insbesondere durch die Zeilenbebauung der Uhlandstraße – für die Beurteilungstage 17. Januar sowie die Tag-Nachtgleiche (21. März / 23. September) untersucht und bewertet. Die Bebauungsvariante, in der nur ein Mehrfamilienhaus an der Schützenstraße entsteht, wurde nicht in Bezug auf die Verschattung untersucht, da diese Bebauung generell bereits ohne Bebauungsplan bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zu verwirklichen wäre.

In der Verschattungsstudie wird festgestellt, „dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Entwurfes ‚Kompromissvorschlag‘ am Stichtag 17. Januar Verschattungen auf die geplante Bebauung sowie auf die nördliche Nachbarbebauung“ entstehen, von denen das Erdgeschoss am meisten betroffen ist. Zur Tag-und-Nacht-Gleiche bestehen keine bedeutsamen Verschattungen mehr. Es wird außerdem festgestellt, dass „für das Bestandsgebäude „Schützenstraße 37“ (..) aufgrund der bestehenden Gehölz- und Baumstrukturen jedoch bereits heute davon ausgegangen werden (kann), dass schon im Bestand keine ausreichende Besonnung gewährleistet ist.“ Von der Bestandsbebauung an der Uhlandstraße gehen keine signifikanten Verschattungseffekte aus.

In der Abwägung, welchem städtebaulichen Entwurf der Vorzug gegeben werden sollte, sind weitere Parameter zu beachten:

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich aus Sicht der Verwaltung keine Argumente gegen die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

In der Bürgeranhörung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des BUND eine über die bisherige Begutachtung hinausgehende Artenschutzprüfung für das Plangebiet gefordert. Gemäß den Ergebnissen der bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht relevant eingestuft, da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden. Dennoch werden im Verfahren weitergehende Untersuchungen durchgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend des Aufstellungsbeschlusses eine Bebauung auch des Hinterlandes zu ermöglichen. Die mit den Anliegern diskutierte Variante ist realisierbar, wird von den Anliegern toleriert und bildet hierfür einen tragfähigen Kompromiss.

Nach Auswahl einer Entwurfsvariante wird im weiteren Verfahren ein Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der Begründung sowie ein Vorschlag zur Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden erarbeitet, welche dem Stadtentwicklungsausschuss zum Offenlagebeschluss vorgelegt werden. Der Offenlagebeschluss könnte dann voraussichtlich in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses im September sowie des Rates im Oktober 2017 zur Beratung und ggfs. Beschlussfassung gestellt werden.

Gez. Birgit Alkenings  
Bürgermeisterin