

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2808).

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Hilden-Süd, nahe der Autobahn (A3). Es wird im Norden durch den Garather Mühlenbach, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1778, Nr. 1780 und Nr. 1700, südlich durch die Straße Krabbenburg und westlich durch die Straße Breddert begrenzt.

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans 138 ist es, eine neue der Straße folgende Baukörperstellung auszuweisen, damit sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfügen. Neue Baukörper sollen sich nach Art – wie bisher: allgemeines Wohngebiet –, Maß und Gestaltung (z.B. Dachform) an der Umgebungsbebauung orientieren. Zudem soll der Grünstreifen entlang des Baches erhalten bleiben und geschützt werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet liegt im Südosten des Hildener Stadtgebietes zwischen dem Verlauf des Garather Mühlenbaches und der Straße Krabbenburg. Nach Süden hin schließen sich die Flächen des Südfriedhofes an, nach Norden und Westen die Siedlungsbereiche Breddert sowie Am Eichelkamp. Circa 300 Meter weiter östlich verläuft die Autobahn A3. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12, 16, 900, 901, 903, 905, 1199, 1700, 1778, 1780 und 1841 alle in Flur 64 der Gemarkung Hilden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 138, 2. Änderung als Wohnbaufläche dar. Entlang des Garather Mühlenbaches ist ein ca. 20 Meter breiter Streifen als Grünfläche ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes soll sich an diesen Flächenausweisungen nichts ändern. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes würde somit nicht notwendig.

Aktuell befinden sich in dem Planbereich einige Einfamilienhäuser mit Satteldach, es sind aber auch noch große Grundstücke frei von Bebauung. Das Bachufer ist von Bäumen umsäumt und auch im Plangebiet befinden sich bereits im Bebauungsplan Nr. 138 als erhaltenswert gekennzeichnete Bäume. Der Uferstreifen soll gemäß diesem Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 von Bebauung frei gehalten werden.

Um die mit den Jahrzehnten gewachsene Bebauungsstruktur einerseits in ihrer Charakteristik zu erhalten und andererseits neue Bauten der näheren Umgebung entsprechend gezielt anzuordnen, sollen statt dem aktuell großen/flächigen Baufeld in der zweiten Änderung des Bebauungsplanes unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange mehrere kleinere Baufelder ausgewiesen werden. Diese würden dem Straßenverlauf begleitend angeordnet, wobei Rücksicht auf die schutzwürdigen Bäume und den Grünstreifen entlang des Garather Mühlenbaches genommen wird.

Die heute fehlenden Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur Dachneigung und -form sollen in dem Bebauungsplan 138-02 ergänzt werden. Zudem bieten sich im Zuge dessen Überlegungen hinsichtlich der Lärmproblematik (Autobahn) an, sodass durch textliche Festsetzungen bspw. eine höhere Wohnqualität der zukünftigen Anwohner sichergestellt werden könnte.

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes geben zwei derzeit vorliegende Bauanträge, welche ohne vorangegangene Bauberatung gestellt wurden. Diese sehen den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten vor. Diese Projekte fügen sich von den Dimensionen her nicht annähernd in die Umgebungsbebauung ein. Zudem sieht einer der beiden

Entwürfe eine Stellplatzanlage in dem Grünstreifen des Garather Mühlenbaches vor. Die aktuelle flächige Baufeldausweisung verleitet somit zu einer starken Ausnutzung der Grundstücke, die zudem in einer Art und Weise erfolgen soll, die keine Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und -struktur nimmt. Dadurch wird die Notwendigkeit einer detaillierteren und restriktiveren Planvorgabe deutlich.

Um bei den sich andeutenden Umstrukturierungen in diesem Bereich Einfluss nehmen zu können und mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, schlägt die Verwaltung vor, hier für den Bebauungsplan Nr. 138, 2. beschleunigte Änderung den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

gez.
B. Alkenings