

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 als Plan der Innenentwicklung mit geändertem Plangebiet und einer Konkretisierung des Planungsziels gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das in der Gemarkung Hilden liegende Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 420 und 419 in Flur 62 und Flurstücke 1933 und 1801 in Flur 64 in Richtung Norden bis zum Ohligser Weg
- Im Norden von der nördlichen Grenze des Ohligser Weges (teilweise Flurstücke 1801, 457 in Flur 64) und ab der Einmündung der Straße „Breddert“ in östlicher Richtung von der südlichen Grenze des Ohligser Weges (Flurstücke 1801 und 106 in Flur 64)
- Im Osten von der Stadtgrenze nach Solingen-Ohligs
- Im Süden von den südlichen Grenzen der Flurstücke 116 und 121 sowie der westlichen Grenze des Kiefernweges (Flurstück 121, alle in Flur 64). Im weiteren Verlauf nach Westen von der südlichen Grenze des Narzissenweges (Flurstück 1675 in Flur 64) und der südlichen Grenze des Flurstückes 420 in Flur 62.

Ziel der Planung ist weiterhin der Erhalt des schützenswerten Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inklusive der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude.

Um den begrünten und aufgelockerten Charakter des Wohngebietes zu erhalten, soll im gesamten Bereich ein Reines Wohngebiet mit einer I-geschossigen Doppel- oder Einzelhausbebauung ausgewiesen werden, die mindestens einen Abstand von 5 m zur Straße einhalten muss. Die Bodenversiegelung soll auf den jeweiligen Grundstücken – auch in den Vorgartenbereichen – gering gehalten werden, die Dächer von neu zu errichtenden Garagen und Carports extensiv begrünt und die Einfriedungen der Grundstücke begrenzt werden. Die Neuversiegelung von Flächen soll durch Pflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Im September 2002 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 248 und 249 gefasst. Ziel der Aufstellungen der Bebauungspläne war der Erhalt des reichhaltigen Grünbestandes mit der Möglichkeit geringfügiger Erweiterungen der Wohngebäude im Bereich nördlich und südlich des Narzissenweges.

In den folgenden Jahren wurde die Planung nur insoweit weiterverfolgt, dass eine Vermessungsgrundlage geschaffen und an dem Entwurf gearbeitet wurde.

Beantragte Bauvorhaben in diesem Bereich werden derzeit weiterhin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Die Vorhaben fügten sich bisher in das angedachte Planungsziel ein, so dass bei der Fertigstellung der Planverfahren keine Eile geboten war und andere Planungen vorangetrieben wurden.

Diese Voraussetzung hat sich insbesondere für den Bebauungsplan Nr. 248 inzwischen geändert. Zum einen wurde 2015 der Bebauungsplan Nr. 151A (Gemeinnütziger Bauverein Hilden im Bereich Kirschenweg, Quittenweg) rechtskräftig, dessen Plangebiet den westlichen Bereich des ursprünglich beabsichtigten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 248 überdeckt. Daher wird dieser Bebauungsplan mit einem geänderten Plangebiet neu aufgestellt.

Zum anderen wurden jüngst Bauanträge eingereicht, die zwar den bisherigen Planungszielen nicht direkt widersprechen, da das Planungsziel nicht konkret genug verfasst wurde, aber trotzdem den erhaltenswerten Gebietscharakter verändern würden. Z.B. kann eine II-geschossige Bebauung mit im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden unüblich hohen Traufhöhen – eine solche wurde kürzlich auf einem Grundstück angrenzend zum Plangebiet diskutiert – nicht grundsätzlich verhin-

dert werden, wenn das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Zudem hat im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 248 die Versiegelung von Vorgartenbereichen zugenommen und es wurden einige hohe Zaunanlagen errichtet. Beides widerspricht dem angedachten begrünzten und aufgelockerten Charakter des Wohngebietes und ist ohne entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht zu verhindern.

Sollte der Aufstellungsbeschluss mit dem geänderten Plangebiet und erweiterten Planungsziel beschlossen werden, könnte das Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und einer Bürgerinformationsveranstaltung weitergeführt werden. Diese Verfahrensschritte sollen durchgeführt werden, obwohl bei einem Plan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB darauf verzichtet werden kann.

Sobald der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 248 einen Verfahrensstand erreicht hat, dass aus ihm Rückschlüsse zum Verfahren zur Aufstellung des südlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 249 gezogen werden können, kann auch dieses Verfahren dann weiter bearbeitet werden.

gez.
Alkenings
Bürgermeisterin