

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 23.09.2019
AZ.: IV/61.1 Bplan G-Hauptmann-
Hof_Bopp

WP 14-20 SV 61/252

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 264 für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof Aufstellungsbeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

 ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

 ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

20.11.2019

Entscheidung

Anlage 1 - Plangebietsgrenze

Anlage 2 - Lage im Stadtgebiet

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 264 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Bebauungsplan der Innenentwicklung für den Bereich „Gerhart-Hauptmann-Hof“ zwischen Sankt-Konrad-Allee und Richrather Straße

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Süd zwischen St.-Konrad-Allee und Richrather Straße. Es wird begrenzt durch die westliche Straßenbegrenzung der St.-Konrad-Allee, die Süd und Westgrenze des Flurstücks 1200, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 794, die Westgrenze der Flurstücke 949, 131, 503, 504, 133, 134, die Südgrenze der Flurstücke 134, 751, 140 und 335, alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 264 ist es, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und einen planerischen Ausgleich zwischen dem vorhandenen Verdichtungspotenzial und dem Erhalt der Grünflächen zu erreichen.

Erläuterungen und Begründungen:

Für den Bereich Gerhart-Hauptmann-Hof/St.Konrad-Allee soll erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Anlass hierfür ist die vorgesehene Nachverdichtung durch einen Eigentümer. Mit der Planung soll hingegen der Erhalt der dort vorhandenen privaten Grünflächen ermöglicht werden.

Diese Vorgabe beruht auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung am 11.09.2019.

Bisheriges Planungsrecht im Plangebiet

Im Bereich des Plangebietes Gerhart-Hauptmann-Hof/St. Konrad-Allee gibt es bisher keinen Bebauungsplan, so dass die Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt wird.

Der Innenbereich des Gebietes ist sehr dicht mit kleinen zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Umliegend grenzen ebenfalls zweigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie einige Reihenhäuser an.

Planungsanlass

Der Eigentümer eines der Grundstücke an der St.-Konrad-Allee strebt eine Verdichtung durch zusätzliche Mehrfamilienhausbebauung auf seinem Grundstück an. Für die Bebauung wurde am 08.05.2019 ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Dieser ist nach der (alten) BauO NRW 2000 zwei Jahre gültig (also bis Mai 2021) und kann anschließend verlängert werden. Ein darauf aufbauender Bauantrag liegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde noch nicht vor.

Mögliche Planungsfolgen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu klären, ob dem Grundstückseigentümer durch die geplanten Festsetzungen ein erheblicher finanzieller Nachteil entsteht:

Wenn das derzeit bestehende Baurecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschmälert wird, entsteht dem Grundstückseigentümer ein Vermögensverlust, also ein „Planungsschaden“ gem. § 39ff. BauGB.

Wenn der Eingriff in das vor Aufstellung des Bebauungsplans bestehende Baurecht unerheblich ist, wird dies nicht als Planungsschaden gewertet. Aus einem erheblichen Eingriff kann ein Entschädigungsanspruch entstehen. Die Höhe der Entschädigungsleistung ist gemäß § 42 BauGB davon abhängig, ob die Grundstücke bereits seit über sieben Jahren hätten bebaut werden können, aber es nicht wurden oder ob das Baurecht erst mit Rechtskraft der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 bebaut werden konnte.

Da die positiv beschiedene Bauvoranfrage dem Eigentümer das Baurecht für mehrere Neubauten einräumt, entstünde zumindest für den Fall, dass eine Nachverdichtung auf dem betroffenen Grundstück durch den Bebauungsplan gänzlich unzulässig würde, voraussichtlich ein beträchtlicher Planungsschaden.

Diese Frage muss im anstehenden Bauleitplanverfahren umfassend geklärt und das künftige Baurecht auch vor diesem Hintergrund sinnvoll entwickelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und damit als sog. „beschleunigtes Verfahren“. Die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da von diesem Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden.

Es wird jedoch, trotz der Möglichkeit dieser Verfahrensart, nicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet, um frühzeitig Anregungen in Bezug auf die Planung sicherzustellen. Im Zuge des beschleunigten Verfahrens wird nur von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abgesehen.

gez.

B.Alkenings

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung
gewährleistet durch:**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes,
Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

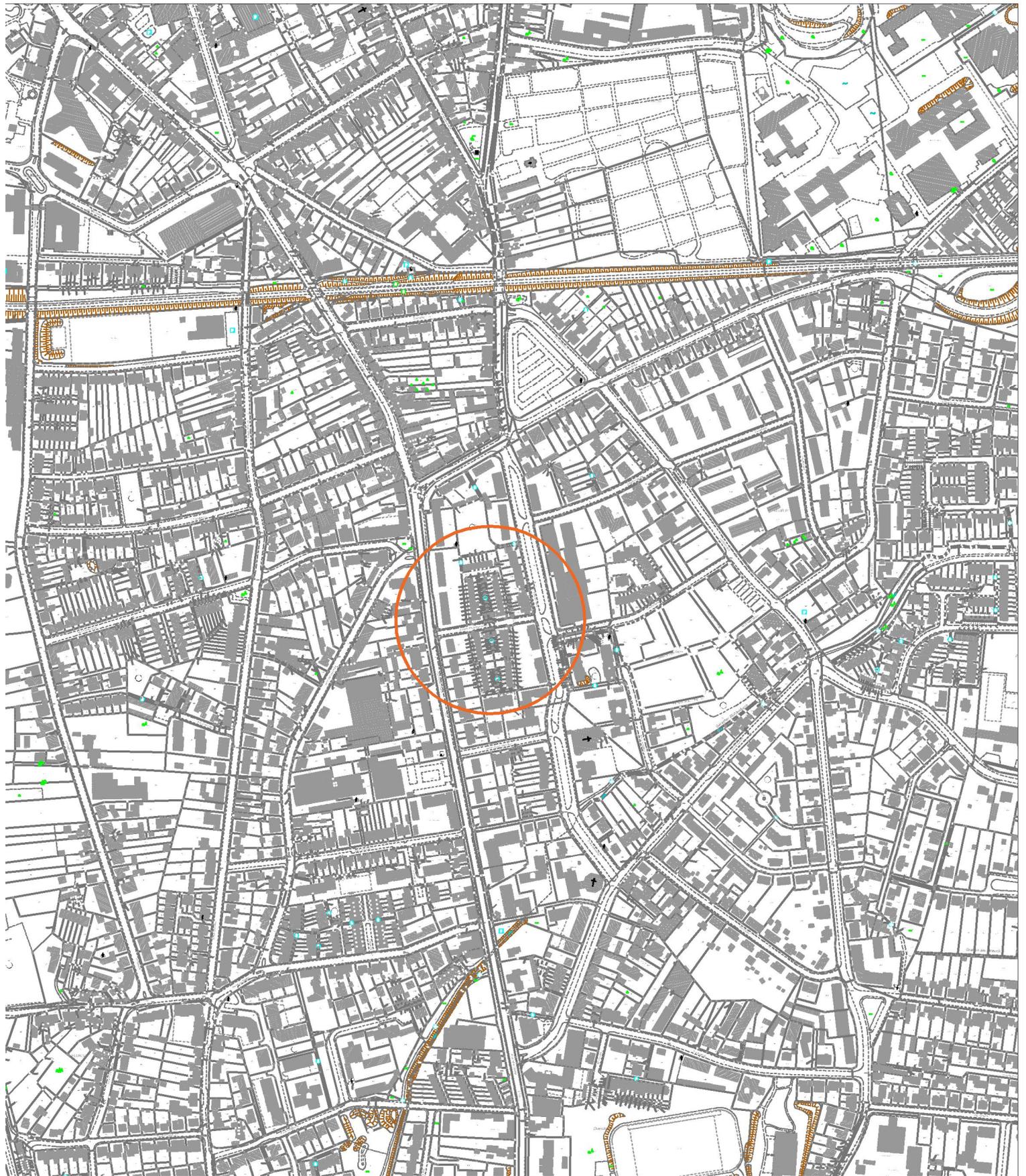
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragstel-
ler geprüft – siehe SV?

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen
Franke



Plangebiet Gerhart-Hauptmann-Hof
Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

©

Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt

