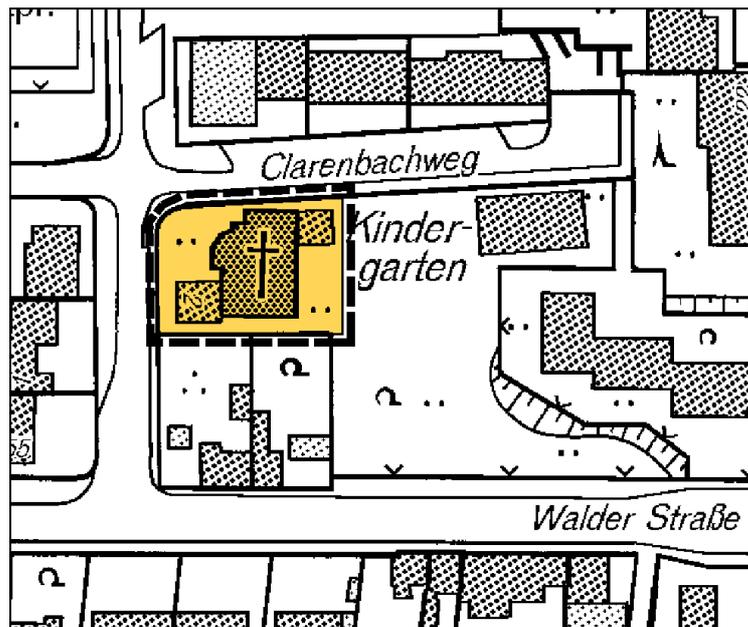


Bebauungsplan Nr. 95  
- 4. Änderung -  
gemäß § 13a BauGB

für den Bereich  
südlich des Clarenbachweges

**Begründung**  
- Entwurf -



Stand: Dezember 2008

## I. Lage und Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt innerhalb der Ortslage des östlichen Hildener Stadtteils „Kalstert“, südlich des Clarenbachweges und beinhaltet das Flurstück 1376, in der Flur 65 der Gemarkung Hilden.

Teilweise ist das Grundstück mit vereinzelt Baumbestand versetzt und von verschiedenen Heckengehölzen flankiert.

Durch den massiven und flächenmäßig stark dimensionierten Baukörper des ehemaligen Gemeindezentrums „Jesus-Christus-Kirche“ ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt als relativ hoch einzustufen, liegt aber immer noch unterhalb der zulässig überbaubaren Fläche der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Nach den Festsetzungen des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 95 weist dieser für das zur Änderung anstehende Areal ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf – evangel. und kathol. Kirche“ aus; das alles in einem „WA (Allgemeines Wohngebiet)“ in offener Bauweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1700 qm.

## II. Planungsanlass, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit Schreiben vom 20. Mai 2008 hat die evangelische Kirchengemeinde die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB mit dem Ziel der Entwicklung des Kirchengrundstücks als Wohnbaufläche beantragt.

Die Evangelische Kirchengemeinde Hilden als Grundstückseigentümer des Flurstückes 1376 beabsichtigt, das dortige Gemeindezentrum „Jesus-Christus-Kirche“ am Clarenbachweg 2 zu verkaufen, um so eine Umnutzung des Gebäudes in ein Büro- und Verwaltungsgebäude zu ermöglichen. Die kirchliche Funktion wurde Anfang 2008 aufgegeben.

Die Fläche ist bereits zu einem großen Teil durch die ehemals zur Kirche gehörenden Gebäude bebaut. Die Verwirklichung der Ziele des neuen Bebauungsplanes führt nicht zu wesentlich geänderten Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft, da keine neuen überbaubaren Flächen geschaffen werden.

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen an die Hand gegeben.

Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalles zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> deutlich unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Damit ist eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren gegeben.

Städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95, 4. Änderung ist die Umnutzung des bestehenden Gebäudes in ein Büro- und Verwaltungsgebäude, mit der planungsrechtlichen Erfordernis, die bisherige Ausweisung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“, in ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu überführen.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden weicht von den Ausweisungen des Bebauungsplanes ab, d.h. derzeit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht die Aufstellung des Bebauungsplanes, ohne dass es dessen Genehmigung durch die Bezirksregierung bedarf. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen seiner derzeit laufenden Gesamtfortschreibung entsprechend angepasst.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB liegen somit vor.

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB.

### **Raumordnung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95, 4. Änderung wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) definiert.

Die Planung entspricht diesen Zielen der Raumordnung.

## **III. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Fläche des Bebauungsplans festgesetzt. Um Wohnruhe zu gewährleisten und die durch die neue Nutzung zu erwartenden Verkehrsmengen so gering wie möglich zu halten, werden einzelne, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen als unzulässig festgesetzt: In dem „allgemeinen Wohngebiet“ sind von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen des betroffenen und der angrenzenden Grundstücke bleibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ erhalten, ohne die bisherige Festsetzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“.

Der Gebietscharakter bleibt demnach erhalten.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze und maximal drei Vollgeschossen orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des

alten Bebauungsplanes und gewährleistet somit weiterhin ein städtebaulich geregeltes Einfügen in die umliegende Bebauung. Die Festsetzung der GFZ von 1,0 wird ebenfalls unverändert übernommen.

### **Überbaubare Fläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientiert sich weitgehend am Bestand, lässt aber geringfügige Erweiterungen zu.

### **Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung des Grundstückes Clarenbachwegs 2 ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.

Das zur Änderung anstehende Grundstück wird wie bisher über die ausgebauten Straßen Walder Straße, Rembrandtweg und Clarenbachweg erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas wird unverändert durch die vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation.

## **IV. Untersuchung der relevanten Umweltbelange**

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange dargestellt:

### **Immissionen**

Durch die Planung entsteht keine unzulässige Immissionssituation. Aufgrund der neu geplanten wohngebietsverträglichen Nutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude gegenüber der vorherigen Nutzung als Kirche und Gemeindezentrum, ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen deutlich reduzieren wird. Dies bedeutet für die umliegenden Anwohner insbesondere an Sonn- und Feiertagen, eine durchaus messbare Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität hinsichtlich der Lärmemissionen durch den zukünftig wegfallenden Besucherverkehr der ehemaligen Kirche.

### **Umwelt**

Die Fläche des Plangebietes war bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplans durch die zur „Jesus-Christus-Kirche“ gehörenden Gebäude versiegelt. Große Teile der alten Gartenflächen bleiben erhalten.

Der Änderungsbereich stellt eine bebaute Siedlungsfläche dar. Durch Wiederezulassung von baulichen Veränderungen auf den betroffenen Grundstücken könnte sich der Versiegelungsanteil erhöhen. Die Erhöhung ist als gering einzustufen, da aufgrund der kleinen Grundstücke und hohen Baudichte Erweiterungsbauten nur eingeschränkt möglich sind. Aufgrund der Innenbereichslage der Flächen stellt die Planung unabhängig von der Verfahrenswahl (hier: beschleunigtes Verfahren) keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und unterliegt damit auch keiner Ausgleichspflicht nach § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die Wiedernutzbarmachung eines bebauten Grundstücks auf einer Gesamtfläche von rd. 1.700 qm leistet einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, trägt zu einer sozialgerechten und umweltschonenden Bodennutzung bei und entspricht der Bodenschutzklausel im vollen Umfang.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

### **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

### **V. Kosten und Zeitpunkt der Durchführung**

Da für die Stadt Hilden zur Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine Kosten; die Umsetzung der Planinhalte; also die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen beginnt unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Hilden, den 12.12.2008  
Im Auftrag

(Groll)  
Sachgebietsleiter