

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 03.12.2020
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan

WP 20-25 SV 61/012

Beschlussvorlage

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Schalbruch 32-36 nördlich der Straße Schalbruch

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

27.01.2021

Entscheidung

Anlage 1: Antragsschreiben 07-2020

Anlage 2: Lage im Stadtgebiet

Anlage 3: Bebauungsstudie 200920

Beschlussvorschlag des Antragstellers:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens für die Grundstücke Schalbruch 32 - 36 zu.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 01.07.2020 stellte das Architekturbüro Gemeiner, Hilden, im Auftrag der Grundstückseigentümer den als Anlage beigefügten Antrag.

Ziel des Antrages ist die Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens für mehrere Grundstücke nördlich der Straße Schalbruch im Hildener Nordwesten. Mit einem Bebauungsplan soll erreicht werden, die etwas mehr als 3000 m² große Fläche, die heute durch einige kleinere straßenständige Wohngebäude (z.T. leerstehend) genutzt wird, baulich stärker auszunutzen.

Die folgenden Erläuterungen sind folgendermaßen gegliedert:

- Heutige Grundstückssituation
- Geltendes Planungsrecht
- Antragsinhalt
- Verwaltungsempfehlung

Heutige Grundstückssituation

Die heutige Situation stellt sich folgendermaßen dar:

Auf dem Grundstück Schalbruch 32/34 stehen zwei alte und sehr kleine Wohngebäude. Diese werden nach Norden hin durch ein Konglomerat von alten Schuppen, Hallen und sonstigen Nebengebäuden ergänzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Hoxbach befindet sich ein Gartenhaus, wiederum mit Nebenanlagen.

Östlich dieser teilweise versiegelten Gartenfläche befinden sich die Gärten der Häuser, die an der westlichen Straßenseite des nördlichen Abschnitt der Herderstraße stehen.

Auch auf dem Grundstück Schalbruch 36 ist der Gartenbereich durch Nebenanlagen teilweise versiegelt; hier ist das an der Straße stehende Wohngebäude etwas größer.

Durch die Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen liegt ein relativ hoher Versiegelungsgrad vor. Die vorhandenen Grünflächen sind strukturarm (im wesentlichen Rasen, einige Nadelbäume, wenige Sträucher).

Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden stellt für die Grundstücke Wohnbaufläche dar.

Sie liegen jedoch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Das bedeutet, dass sich neue Bauvorhaben nach Art (hier: Wohnen) und Maß (z.B. Größe sowie Trauf- und Firsthöhe) in die Umgebung einfügen muss; d.h. sich an den durch die Nachbarschaft geprägten Maßstab orientieren muss.

Nördlich der Straße Schalbruch in dem in Frage stehenden Bereich, der durch die Straße Schalbruch sowie dem nördlichen Abschnitt der Herderstraße und den Hoxbach gebildet wird, wären das Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen (zzgl. Dachgeschoss), die straßenbegleitend, d.h. parallel zur Straße zu errichten wären.

Antragsinhalt

In der als Anlage 3 beigefügten Bebauungsstudie hat der Antragsteller sein Baukonzept dargelegt.

Gedacht ist an den Bau eines kleinen Mehrfamilienhauses (II Geschosse mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss) unmittelbar an der Straße Schalbruch. Diese Art der Bebauung wäre auch schon jetzt auf Basis des Paragraphen 34 BauGB dort möglich.

Nach Norden in Richtung Hoxbach sollen sich zwei Dreier-Gruppen von Reihenhäusern anschließen, die über einen privaten Erschließungsweg an der Westseite des Areals angefahren werden können. Die geplanten Gebäude sollen ebenfalls über II Geschosse sowie ein Staffelgeschoss verfügen und ein begrüntes Flachdach erhalten.

Verwaltungsempfehlung

Die vom Antragsteller angestrebte Bebauung kann nur mittels Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans erreicht werden.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ließe sich diese Wohnnutzung ermöglichen, die sich in die Umgebungsstruktur einfügt und den Siedlungsraum nach Norden hin abschließt. Der Verlauf des Hoxbaches ist hier die Grenze.

Für diesen Hoxbach könnte in einem Bebauungsplan auch die 5m-Freihaltezone ausgewiesen werden, wie sie entlang von Bächen in Hilden die Regel ist.

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Hilden aus 09/2009 formuliert für den hier betroffenen Bereich eine „mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung“. Eine maßvolle Verdichtung soll nur unter Beachtung folgender planerischer Aspekte erfolgen:

- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten,
- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen
- Die Versiegelung soll möglichst gering sein (hohe Vegetationsanteile sollen bewahrt bleiben).

Die Anregungen des Klimagutachtens könnten in den Bebauungsplan Eingang finden.

Sollte der Ausschuss dem Antrag folgen und einen Bebauungsplan aufstellen, wäre aus Sicht der Verwaltung der städtebauliche Entwurf zu überarbeiten; um den Abstand zum Hoxbach zu halten, wäre ein Verzicht auf das nördlichste Reihenhaus denkbar, zudem müssten die Gebäude etwas von der Verkehrsfläche zurückgesetzt werden.

Jedoch ist auch darauf hinzuweisen, dass bei Umsetzung der Bebauungsstudie die Gebäude, die an der westlichen Straßenseite des nördlichen Abschnitt der Herderstraße stehen, nicht mehr an einen teilweise versiegelten Gartenbereich angrenzen, sondern an 2,5 geschossige Gebäude. Deshalb ist auch hier zu erwarten, dass in einem Bebauungsplanverfahren über den Erhalt oder die Zerstörung der Grünfläche gestritten wird.

Seitens der Antragsteller wird um einen „Angebots-B-Plan“ unter Zuhilfenahme Dritter gebeten. D.h., Planung und Gutachten etc. erfolgen durch ein beauftragtes Planungsbüro auf Kosten der Antragsteller, der Ablauf des Planverfahrens sowie die Bebauungsplaninhalte werden mit der Stadt Hilden abgestimmt.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Hilden aus 09/2009 formuliert für den hier betroffenen Bereich eine „mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung“. Eine maßvolle Verdichtung soll nur unter Beachtung folgender planerischer Aspekte erfolgen:

- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten,
- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen

Die Versiegelung soll möglichst gering sein (hohe Vegetationsanteile sollen bewahrt bleiben). Zumindest die beiden letzteren Aspekte ließen sich im Rahmen eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens beachten. Die heute vorhandene z.T. starke Bebauung durch alte Hallen, Schuppen, Gartenhäuser usw. könnte einem höheren Anteil an Gartenflächen weichen.



CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN BDA WALDER STRASSE 24A 40724 HILDEN

Stadt Hilden
Planungsamt
Herrn Lutz Groll
Am Rathaus 1
40721 Hilden

CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN BDA
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
WALDER STRASSE 24A
40724 HILDEN
T +49 2103 33 39-0
F +49 2103 33 39-11
MAIL@GEMEINER-ARCHITEKTEN.DE
WWW.GEMEINER-ARCHITEKTEN.DE

ST.NR. 135 5712 0548
UST-IDNR. DE.256773064
HRB 57040 DÜSSELDORF
GESCHÄFTSFÜHRER:
CHRISTOF GEMEINER

MARKENARCHITEKTUR FÜR UNTERNEHMEN
REVITALISIERUNG VON INNENSTÄDTEN
NEUES WOHNEN
DENKMALPFLEGE
ENERGETISCHE SANIERUNGEN

HILDEN, DEN 01.07.2020
AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS AREAL
SCHALBRUCH 32-36 IN HILDEN

Sehr geehrter Herr Groll,

namens und im Auftrag der Eheleute Hannelore und Karl Maassen, wohnhaft Stockhausstraße 24 in 40721 Hilden, beantragen wir die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens für das Areal Schalbruch 32-36.

Es soll sich nach §4b Bau GB um einen Angebots-B-Plan unter Zuhilfenahme Dritter handeln.

In den nächsten Tagen erhalten Sie noch eine 3D-Visualisierung.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

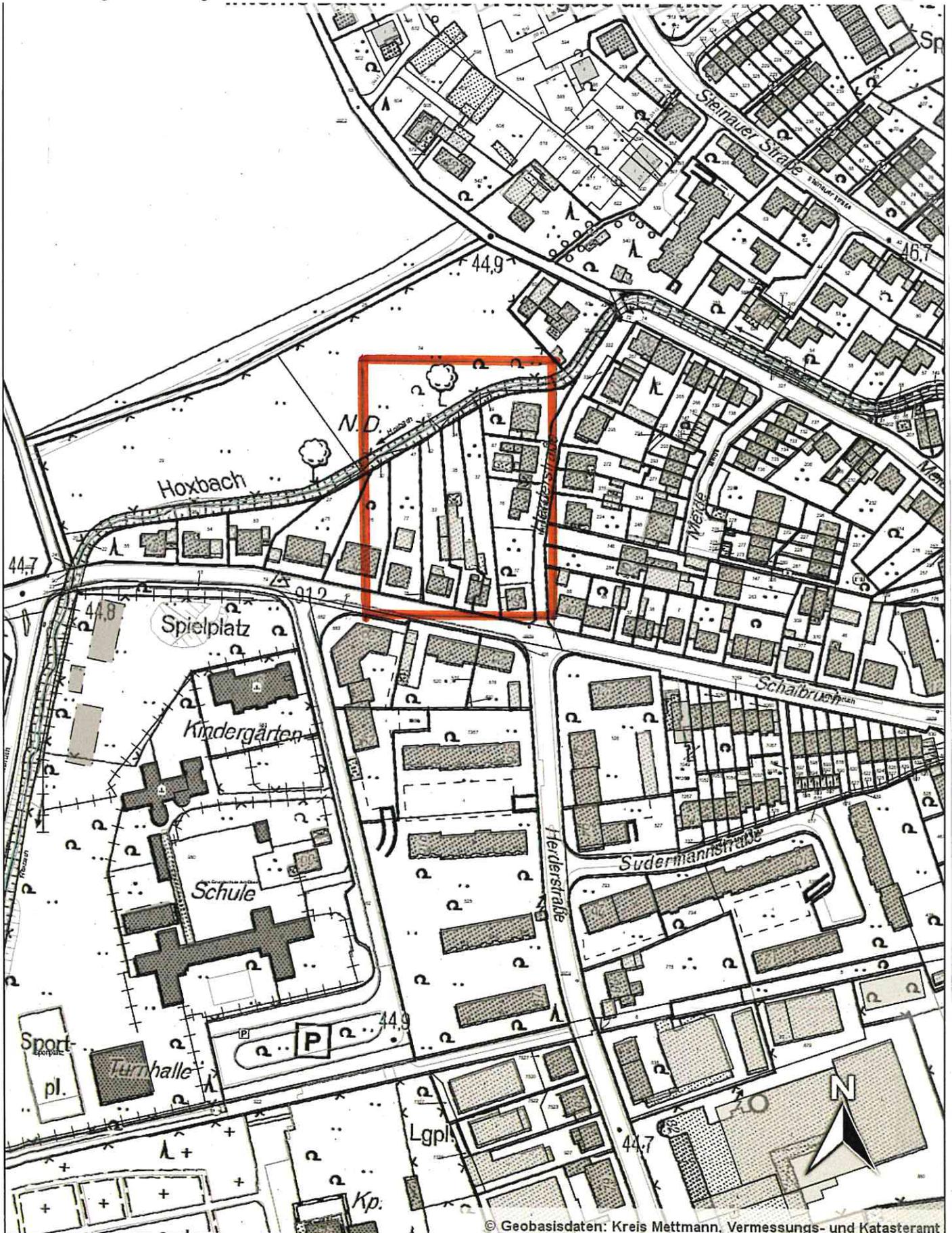
Mit freundlichen Grüßen

Christof Gemeiner
Dipl. Ing. Architekt BDA

Anlage: Lageplan
cc. Eheleute Maassen

Anlage zur Sitzungsvorlage

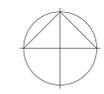
Lage im Stadtgebiet



© Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

50 Meter
Maßstab: 1:2500

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist



LEGENDE

+0,00 OKF	OK Fertighöhe	+0,10 OKR	OK Rohhöhe
-0,00 OKF	-0,10 OKR	OK Fertighöhe	OK Rohhöhe

Neu	Bestand	Abbruch
-----	---------	---------

BAUVORHABEN

**WOHNBEBAUUNG DES AREALS SCHALBRUCH 32-36
IN HILDEN**

<p>BAUHERR</p> <p>Hannelore und Karl Maassen Stoekhausstraße 24 40721 Hilden</p> <p>Der Bauherr</p>	<p>G CHRISTOF GEMEINER ARCHITECTEN</p>
<p>Der Architekt</p>	<p>PLANUNG</p> <p>Christof Gemeiner Architekten BDA Planungsgesellschaft mbH</p> <p>Walden Str. 24a 40724 Hilden Tel. 02103 33 39 - 0 Fax 02103 33 39 -11 mail@gemeiner-architekten.de</p>

STATUS Städtebaulicher Vorentwurf			
PLANINHALT LAGEPLAN			MASSSTAB 1/250
DATUM 17.09.2020	GEZ CG	BLATTNR GL 001	INDEX A