

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 06.05.2021
AZ.: IV/61.1 Groll_64B-00

WP 20-25 SV 61/031

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36: Aufstellungsbeschluss

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

09.06.2021

Entscheidung

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Lageplan des Plangebietes

Anlage 3: Ergänzungsantrag zur WP 20-25 SV 61/012 in der Sitzung des StEA am 17.03.2021

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64B gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 4b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 nördlich der Straße Schalbruch.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord zwischen der Straße Schalbruch und dem Verlauf des Hoxbaches. Es wird begrenzt durch die westliche Grenze des Flurstückes 33 im Westen, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 42, 33, 35 und 37 (laut Liegenschaftskataster die Böschungsoberkante des Hoxbaches) im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 37 im Osten und die Straße Schalbruch im Süden (nördliche Grenze des Flurstücks 19). Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 32 der Gemarkung Hilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,31 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 64B ist, im Plangebiet eine Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, zu ermöglichen. Dabei sollen auch Klimaschutzaspekte Berücksichtigung finden.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschäftigte sich in seiner Sitzung am 17.03.2021 mit dem Antrag der Grundstückseigentümer, für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 (nördlich der Straße Schalbruch) ein Bebauungsplan-Verfahren einzuleiten. Ziel des Aufstellungsverfahrens sollte die Schaffung von Wohngebäuden auch im „Hinterland“ der Grundstücke sein.

Es besteht die Absicht, zwischen zehn und dreizehn Wohneinheiten, verteilt auf ein Mehrfamilienhaus und einige Einfamilienhäuser, zu ermöglichen. Die Größe des Plangebietes beträgt 3.137 m².

Diesem Antrag stimmte der Stadtentwicklungsausschuss mit großer Mehrheit zu, machte allerdings eine Reihe von inhaltlichen Anregungen für das weitere Planverfahren.

So wurde - unter anderem dokumentiert durch den beigefügten, aber nicht abgestimmten Ergänzungsantrag - gewünscht, ein Regelverfahren durchzuführen, welches auch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung enthält. Der Stellplatz-Nachweis für die neu entstehenden Wohnungen soll möglichst bei 1 WE zu 1,25 Stellplätzen liegen und es sollen zusätzlich im Plangebiet mindestens drei öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Weiterhin wurde in der Sitzung deutlich gemacht, dass der Abstand zum an der nördlichen Grundstücksgrenze liegenden Hoxbach vergrößert und im Bebauungsplan auch festgeschrieben werden soll; Aspekte wie klimagerechtes Bauen sollen angesprochen werden. Genauso war das Thema des 30%-igen Anteils an der Wohnbaufläche an öffentlich gefördertem oder preisgedämpftem Wohnungsbau Teil der Diskussion im Ausschuss.

Diese inhaltlichen Anregungen, die im Kern darauf hinauslaufen, die Grundstücke nicht „maximal“ ausnutzen zu können, wurden dem Antragsteller übermittelt und erläutert.

Zwischenzeitlich hat der Antragsteller sich geäußert und mitgeteilt, dass er auch mit veränderten Inhalten weiterhin Interesse an dem von ihm beantragten Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren hat.

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist seitens des Antragstellers und Grundstückseigentümers das Büro Stadtverkehr, aus Hilden, beauftragt worden. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens. Die Erstellung einer Plangrundlage durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist vom Antragsteller in Auftrag gegeben worden.

Von der Verfahrensart her soll ein herkömmliches Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden, in Verbindung mit § 4b BauGB „Einschaltung eines Dritten“. Am Ende des Verfahrens würde ein Angebotsbebauungsplan stehen, ohne zeitliche Komponente hinsichtlich der Umsetzung.

Ist der Aufstellungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht, stünde als nächster Verfahrensschritt die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes an, der die Anregungen des Ausschusses widerspiegelt, und auf dessen Grundlage das Aufstellungsverfahren durchgeführt werden soll („Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf“). Sobald dieser Entwurf erstellt und von der Verwaltung vorgeprüft worden ist, wird er dem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Im Zuge der Beratung des städtebaulichen Entwurfs könnte aus Sicht der Verwaltung auch die im Ausschuss am 17.03.2021 beschlossene Ortsbesichtigung erfolgen, die - gemäß Beschluss - im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden sollte.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

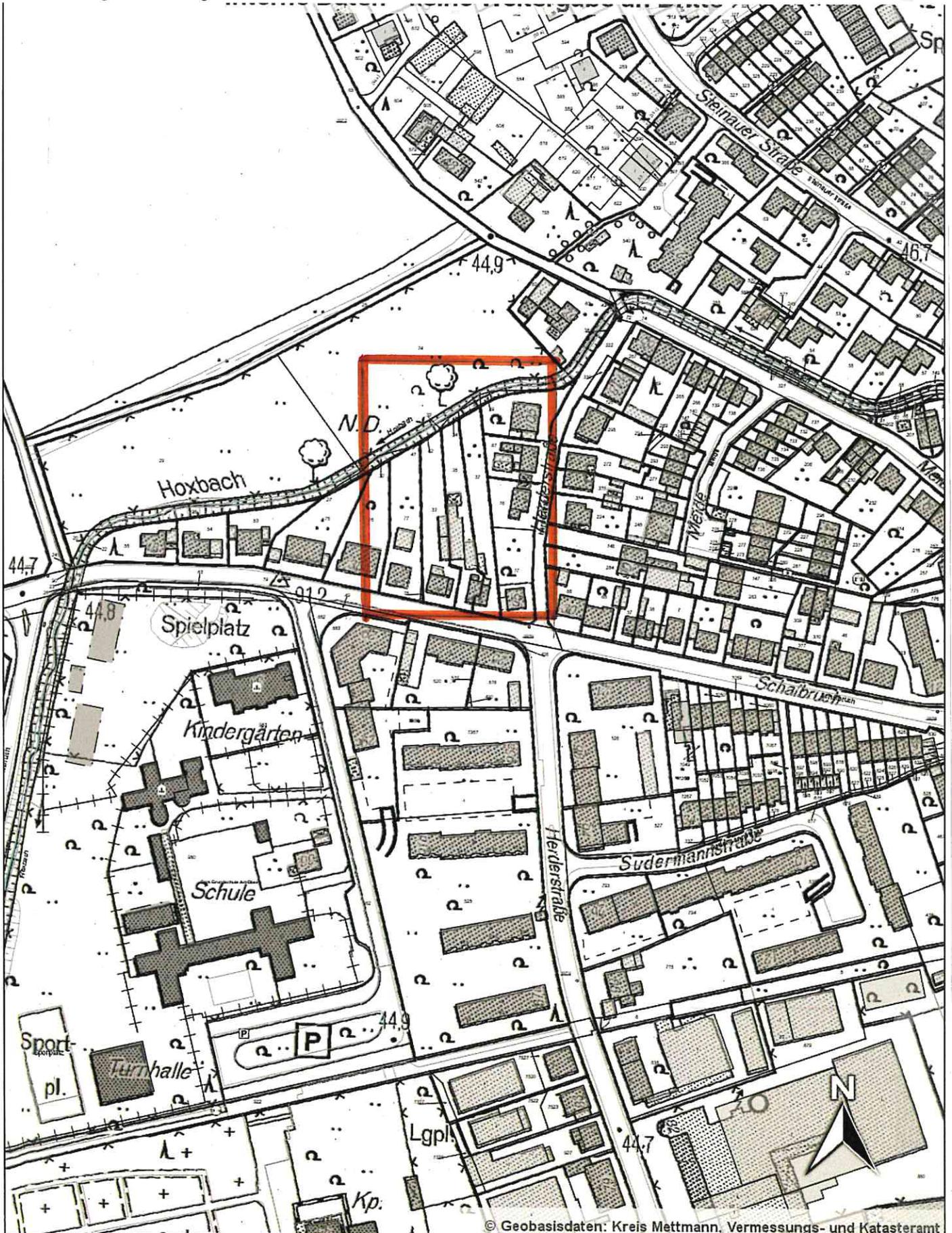
Das Klimagutachten für die Gesamtstadt Hilden aus 09/2009 formuliert für den hier betroffenen Bereich eine „mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung“. Eine maßvolle Verdichtung soll nur unter Beachtung folgender planerischer Aspekte erfolgen:

- Neubauten sollen sich möglichst parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- Es sollen nur geringe Bauhöhen entstehen.
- Die Versiegelung soll möglichst gering sein.

Diese Aspekte lassen sich in einem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren in die Planung einbringen.

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

Bebauungsplan Nr. 64 B, für den Bereich Schalbruch 32 - 36 Plangebietsgrenze

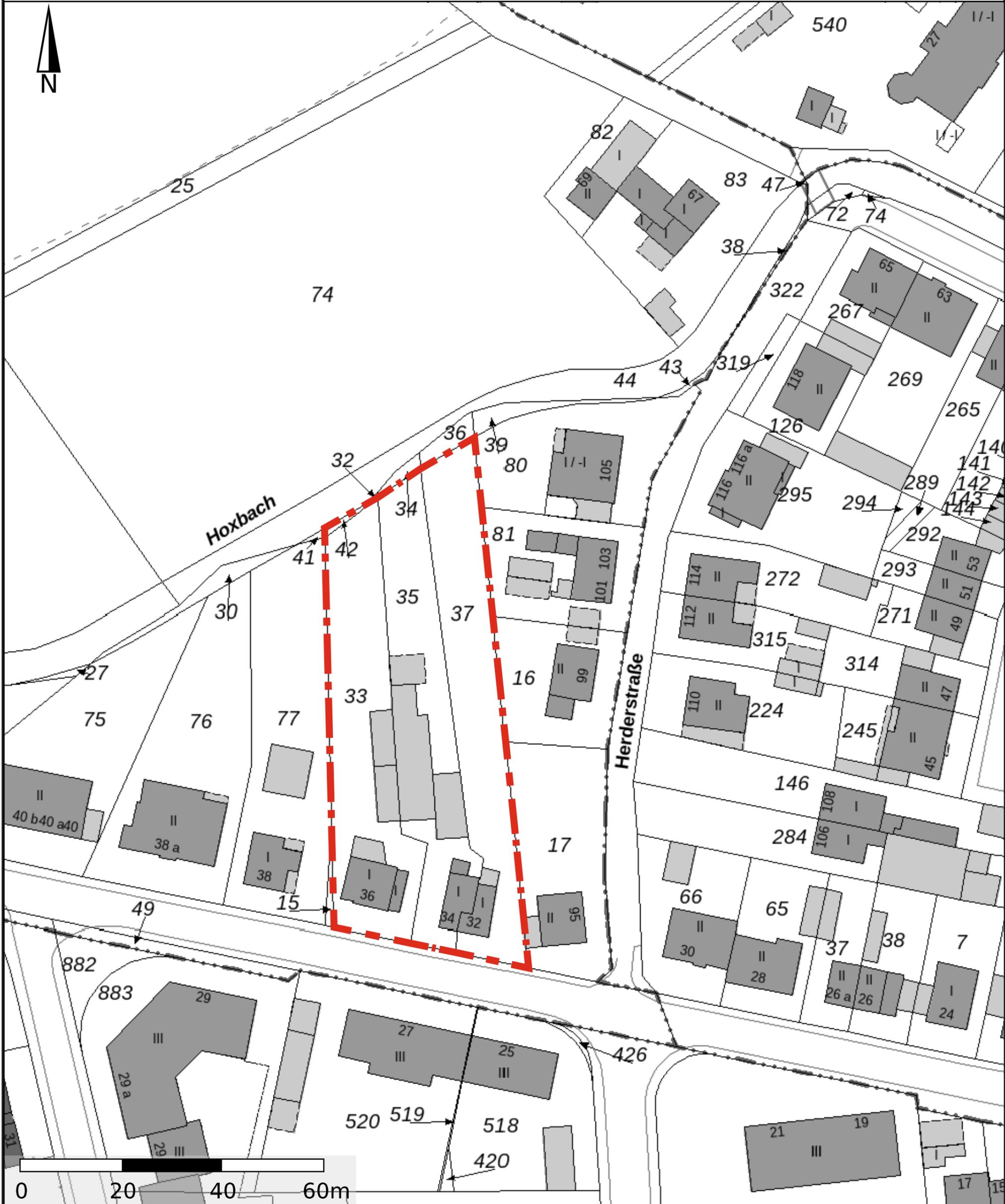


Kartengrundlage: TIM-online

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 03.05.2021 um 15:57 Uhr erstellt.



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



**Ergänzungsantrag zu WP 20-25 SV 61/012 Antrag auf Aufstellung eines
Bebauungsplanes für die Grundstücke Schalbruch 32-36 nördlich der
Straße Schalbruch**

1. Wir möchten ein ergebnisoffenes Verfahren, dass mit der Bürgerschaft und mit Trägern öffentlichen Belange abgestimmt wird.
2. Wir möchten keine max. Verdichtung, grundsätzlich sprechen wir uns für grün- und abstandswahrende Bebauung aus.
3. Bei der Erstellung eines jeden B-Planes verlangen wir einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag, wir möchten den Eingriff ins Grün bewertet und ausgeglichen haben.
4. Dazu hätten wir gerne einen Stellplatznachweis von 1 – 1,25
5. Errichtung von mindestens 3 Öffentliche Parkplätze

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Schlottmann MdL
Fraktionsvorsitzende

Kevin Schneider
stellv. Fraktionsvorsitzender

CDU Fraktion Hilden
Vorsitzende: Claudia Schlottmann, MdL
Heiligenstrasse 16, 40721 Hilden
Telefon: 02103 / 21 188 Telefax: 02103 / 23 318
E-Mail: fraktion@cdu-hilden.de

Web: www.cdu-hilden.de
E-Mail: c.schlottmann@cdu-hilden.de
Öffnungszeiten: Di: 11.30 Uhr – 17.30 Uhr Mi. und Do: 10.00 Uhr - 15.00
Bankverbindung: Sparkasse HRV
[IBAN DE12 33 45 0000 0034 3286 66](https://www.banqueparibas.de)