

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 01.04.2021
AZ.: IV/61.1-BPlan-Hol

WP 20-25 SV 61/022/1

Beschlussvorlage

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Bereich westlich der Straße Erikaweg (Erikaweg 44-46)

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: Antrag

Anlage 2: Variante-1

Anlage 3: Variante-2

Anlage 4: Variante-3

Anlage 5: Übersichtsplan

Anlage 6: Ergänzungsantrag der CDU vom 17.03.2021

Antragstext:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag zu, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten. Ziel ist, auf den Flurstücken 222 und 221 (teilweise) in Flur 21 der Gemarkung Hilden (westlich Erikaweg) Wohnbebauung zu errichten.

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzungsvorlage wurde die Anlage 6 ergänzt.

Es handelt sich um einen im Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2021 von der CDU Fraktion eingebrachten, aber aus formalen Gründen nicht zur Abstimmung gebrachten Ergänzungsantrag.

Grundsätzlich decken sich die beantragten Punkte mit dem Bestreben in der Verwaltungsempfehlung, das Bauvorhaben grundsätzlich zu ermöglichen, aber die natürlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Die in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 beschlossene Ortsbesichtigung wurde am 19.05.2021 durchgeführt.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Schreiben vom 15.12.2020 stellte die Salmen Real Estate GmbH aus Monheim den in den Anlagen beigefügten Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke Erikaweg 44 und 46 teilweise. Es soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt werden, im hinteren Bereich der Grundstücke Bauland zu ermöglichen.

In der Anlage liegen drei Bebauungs- bzw. Erschließungsvarianten bei, die vom bürostadtVerkehr, Hilden, allerdings nur als erste Planungsskizzen erstellt wurden.

Heutige Grundstückssituation und geltendes Planungsrecht

Es handelt sich um zwei benachbarte Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 3500 m². Das Grundstück Erikaweg 44 (Flurstück 222 in Flur 21) beherbergt derzeit einen leerstehenden Gastronomiebetrieb an der Straße und im hinteren Bereich Garagen. Das Grundstück (ca. 2000 m²) ist komplett versiegelt. Das südlich angrenzende Grundstück (ca. 1450 m²) befindet sich im hinteren Bereich des Hauses Nr. 46 und besteht aus einer Rasenfläche.

Das nördliche Grundstück (Erikaweg 44) befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes (Durchführungsplan) Nr. 2 aus dem Jahre 1961. Dieser weist für das Grundstück eine I-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise aus und definiert eine Baulinie längs des Erikawegs, an der sich das bestehende Gebäude orientiert.

Das südliche Grundstück wird vom Bebauungsplan (Durchführungsplan) Nr. 20 erfasst, der seine Rechtskraft im Jahre 1960 erlangte. Da es sich lediglich um einen Fluchtlinienplan handelt, werden Art und Maß der baulichen Nutzung nach §34 BauGB, das heißt nach der Umgebungsbebauung, bewertet.

Beide Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Antragsinhalt

Angedacht ist von der Antragstellerin zum einen der Bau eines I-geschossigen Mehrfamilienhauses mit „sozialer Quote“ direkt am Erikaweg. Dieses Gebäude könnte auch auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes errichtet werden.

Zum anderen ist vorgesehen, das Hintergelände beider Grundstücke mit neun bis zehn II-geschossigen Reihenhäuser zu bebauen.

Als Erschließung des Geländes ist eine je nach Variante 4,5 bis 6 Meter breite Zufahrt längs des nördlich anschließenden Grundstücks Erikaweg 42 vorgesehen. Da es sich um eine Sackgasse handelt, ist jeweils ein Wendebereich geplant. Variante 1 und 3 sehen eine private Erschließung vor. In Variante 2 ist die Erschließungsanlage inklusive Wendehammer größer dimensioniert, da sie als öffentliche Erschließung vorgesehen ist.

Die privaten Stellplätze sollen entweder als Garagen oder Carports am Haus untergebracht werden oder auf Sammelstellplätzen. Ein Entwurf sieht auch öffentliche Stellplätze vor.

Verwaltungsempfehlung

Bei Betrachtung des gesamten Baublocks (siehe Übersichtsplan) zwischen Lehmkuhler Weg, Auf dem Driesch, Kastanienweg, Erikaweg fällt auf, dass im Bereich des Wacholderwegs der Innenbereich bereits bebaut ist, so dass sich eine Neubebauung in östliche Richtung einpassen würde. Die durch den Antrag erfassten Grundstücke sind insgesamt bereits zu mehr als 50% versiegelt und die restlichen nicht versiegelten Flächen bestehen hauptsächlich aus einer Rasenfläche und haben daher keinen hohen ökologischen Wert.

Gemäß der Planungskarte der Klimaanalyse aus dem Jahr 2009 profitiert der Bereich von einer östlichen Kaltluftströmung und stellt sich bezüglich der Wärmeentwicklung im Sommer moderat dar.

Da die gastronomische Nutzung in der Vergangenheit zu Lärmbelästigungen der Nachbarschaft geführt hatte, bietet ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan den Vorteil, dass eine ausschließliche Wohnnutzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden kann. Damit würde solch ein Konflikt in Zukunft vermieden.

Basierend auf dieser Grundlage empfiehlt die Verwaltung, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Aus den folgenden Gründen befürwortet sie allerdings nicht die in den Entwurfsvarianten (siehe Anlage) dargestellten Planungsinhalte:

- Da südlich und nördlich des Antragsgebietes weitere große Grundstücke vorhanden sind, sollten sie grundsätzlich mit in die Planungsüberlegungen einbezogen werden, da im Nachhinein eine städtebaulich sinnvolle Erschließungssituation nicht mehr gegeben ist. Das heißt, dass die Erschließung im Plangebiet die Option einer Anschlusserschließung für die benachbarten Grundstücke enthalten sollte.
- Aus dem oben genannten Grund sollte es sich um eine öffentliche Erschließung handeln, die sich dann auch an die für eine öffentliche Erschließung notwendigen Größenvorgaben halten müsste. Die verschiedenen geplanten Wendemöglichkeiten müssten auch bei einer privaten Erschließung so dimensioniert werden, dass sie für die Müllabfuhr und Feuerwehr befahrbar wären.
- Die geplante Erschließungsstraße direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze bedeutet eine deutlich höhere Belastung für das benachbarte Grundstück und ist, soweit sie im privaten Eigentum verbleiben soll, für dieses nicht nutzbar. Hierfür müsste eine Lösung gefunden werden.
- Bezüglich der Baukörper wird zum einen eine insgesamt I-geschossige Bauweise empfohlen, da die Umgebungsbebauung sowohl im Baublock als auch in der näheren weiteren Nachbarschaft I-geschossig bebaut ist. Zudem sollte gemäß der Klimaanalyse der Kaltluftstrom aus dem Osten nicht durch die Neubebauung blockiert werden, was auch für eine I-Geschossigkeit spräche. Die Analyse empfiehlt auch, dass die Bebauung parallel zur Kaltluftströmung auszurichten

sei. Das wird in den Entwürfen weitestgehend nicht berücksichtigt. Da außerdem die Versiegelung zur Erhaltung der Kaltluft geringgehalten werden sollte, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, insgesamt weniger Gebäude und diese als I-geschossige Doppelhäuser vorzusehen.

- Die Stellplätze sollten so angeordnet werden, dass die Flächenversiegelung geringgehalten wird. Auch hier bietet sich die Doppelhauslösung an, da Stellplätze bzw. Garagen/Carports in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) der Häuser untergebracht werden könnten. Die Zufahrten zu den Garagen würden dabei gleichzeitig als zweiter Stellplatz genutzt.
- Da ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ist es ggfs. möglich, den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu weiteren Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu verpflichten.

Fazit

Es wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befürwortet, soweit die oben aufgeführten Punkte der Verwaltungsempfehlung in die Planung mit einfließen.

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“, da der Bereich von einer östlichen Kaltluftströmung profitiert. 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).

Diese Aspekte ließen sich im Rahmen eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens weitgehend beachten. Die ca. 3480 m² der beiden Grundstücke (Flurstück 222 und 221 westlicher Teil) sind zurzeit zu ca. 57,5 % versiegelt, so dass es - wenn überhaupt - nur eine geringfügige Neuversiegelung geben wird.

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan werden soll, ist es ggfs. möglich, im Durchführungsvertrag den Vorhabenträger zu weiteren Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu verpflichten.

Unter diesen Bedingungen werden insgesamt nur geringe klimarelevante Auswirkungen zu erwarten sein.

Salmen Real Estate GmbH · Neustraße 1 · 40789 Monheim am Rhein

Stadtverwaltung Hilden
Baudezernat
Am Rathaus 1
40771 Hilden

Antrag auf Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Monheim am Rhein,
der 15.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir für nachfolgende Grundstücke der Stadt Hilden, Flur 21, Flurstück 222 und Teile des Flurstücks 221, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 BauGB als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Das Flurstück 222 und der zum zukünftigen Plangebiet gehörende Teil des Flurstücks 221 befinden sich im Eigentum der Salmen Real Estate GmbH.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.600m² auf. Derzeit ist ein gültiges Planungsrecht vorhanden, der Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 1960 und der Durchführungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1961. Beide Pläne wurden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der o.g. Stelle überschrieben werden.

Derzeit weist das Plangebiet überwiegend versiegelte Flächen auf. Im vorderen Bereich zur Straßenverkehrsfläche hin, ist das leerstehende Gebäude Erikaweg Nr. 44, ein ehemaliger Gastronomiebetrieb, zu finden. Vor hier aus führt eine asphaltierte private Zufahrt zu einem ebenfalls asphaltierten Hof mit angrenzenden Garagen. Auf dem zum Plangebiet gehörenden Teilen des Flurstücks 221 ist heute Rasenfläche vorhanden.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhaus mit sozialer Quote im vorderen sowie mehrerer Doppelhäuser im hinteren Grundstücksteil. Hierzu soll die zulässige Geschossigkeit auf max. zwei Vollgeschosse und die GFZ auf max. 0,8 erhöht werden. Dem Antrag liegt ein vorläufiger Stand des städtebaulichen Entwurfs bei.

Wir bitten deshalb dem Antrag stattzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Salmen
Geschäftsführer
Salmen Real Estate GmbH

SALMEN
REAL ESTATE

Salmen Real Estate GmbH
Neustraße 1
40789 Monheim am Rhein

Registernummer:
HRB 87719

E-Mail:
info@salmenrealestate.com

Webseite:
www.salmenrealestate.com

Geschäftsführer:
Fabian Salmen

Bankverbindung:
Deutsche Bank
DE06 3007 0010 0059 7666 00
DEUTDEDDXXX



Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

Ergänzungsantrag zu WP 20-25 SV 61/022 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich westlich der Straße Erikaweg (Erikaweg 44-46)

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. Änderung des Mehrfamilienhaus in eine Doppelhauslösung die sich nach unser Ansicht besser einfügt.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Schlottmann MdL
Fraktionsvorsitzende

Kevin Schneider
stellv. Fraktionsvorsitzender