

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 25.03.2021
AZ.: IV/61.1-248-Busch

WP 20-25 SV 61/024/1

Beschlussvorlage

Antrag auf Änderung des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 248 für den Teilbereich Quittenweg / Ohligser Weg / Narzissenweg / Tulpenweg

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 01_Geltungsbereich
Anlage 02_Grundstücke_Anliegergemeinschaft
Anlage 03_Städtebauliche Bebauungstudie
Anlage 04_Anschreiben_Anliegergemeinschaft_20201122
Anlage 05_Anschreiben_Stadtverwaltung_Bauverein_20201216
Anlage 06_Gesprächsvermerk_Bauverein
Anlage 07_Gesprächsvermerk_Anliegergemeinschaft
Anlage 08_Schreiben_Bauverein_Abstimmungsgespräch_210127
Anlage 09_Stellungnahme_Anliegergemeinschaft_2
Anlage 10_Stellungnahmeweiterer Anlieger
Anlage 11_Ergänzungsantrag der CDU vom 17.03.2021

Antragstext:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag zu, den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 248 in Bezug auf die Grundstücke Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 28-30 dahingehend zu erweitern, dass dort eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird.

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

1.

In der Sitzungsvorlage wurde die Anlage 11 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.

2.

In der Beratung im Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 wurde unter anderem die Rolle des Gemeinnützigen Bauvereins (BVH) thematisiert, sollte die vorgeschlagene Bebauung am Quittenweg beschlossen werden. Hierbei wurde auch eine unklare Formulierung in der Sitzungsvorlage angesprochen.

In der Vorlage wird die Situation bezüglich der Rückabwicklung des Unternehmererschließungsvertrags (UEV) erläutert, wenn die Grünfläche längs des Quittenweges im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 als Bauland festgesetzt würde. Es entfielen eine wichtige Geschäftsgrundlage des UEV und das Grundstück müsste auf Anforderung zurück in das Eigentum des BVH übertragen werden.

Ergänzend wird klargestellt, dass mit der Rückabwicklung des UEV nur die Rückabwicklung der Grundstücksübertragung der Grünfläche gemeint ist und nicht die Rückabwicklung der Übertragung der Erschließungsanlagen / öffentlichen Verkehrsflächen.

3.

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:

Nach erstmaligem Beschluss im Jahr 2002 wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 30.01.2019 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 mit einem geänderten Plangebiet gefasst, da das bisherige Plangebiet im westlichen Bereich seit dem Jahr 2015 teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151A überlagert wurde. Das aktuelle Plangebiet liegt zwischen dem Ohligser Weg im Norden, dem Quittenweg im Westen, dem Narzissenweg im Süden und der Stadtgrenze zu Solingen im Osten (s. Anlage 1).

Inhalte für das Gesamt-Plangebiet

Ziel des Bebauungsplans Nr. 248 ist der Erhalt des schützenswerten Grünbestandes im Plangebiet sowie die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im gesamten Plangebiet. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige bauliche Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Zu diesem Zweck ist Teil des städtebaulichen Entwurfes, entlang der Haupteerschließungsstraße

Ohligser Weg die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151A aufzugreifen und eine maximal zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, wobei die zusätzliche Versiegelung durch Anlagen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken geringgehalten werden soll. Im Bereich der rückwärtig gelegenen Wohnlagen entlang des Kiefern-, Narzissen- und Tulpenwegs ist die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Zudem sollen die Bodenversiegelung auf den jeweiligen Grundstücken begrenzt und Vorgaben zur Begrünung und Gestaltung der Vorgärten sowie zum Erhalt bzw. Ersatz bestehender Pflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In jüngerer Vergangenheit gab es diverse Anfragen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets. In diesem Zusammenhang ist bei der Stadtverwaltung im November 2020 auch der Antrag einer Anliegergemeinschaft von Grundstückseigentümern eingegangen, in dem die **Prüfung einer zusätzlichen Bebauung auf den Grundstücken der Mitunterzeichner** angefragt wird. Die Verwaltung hat den eingereichten Antrag geprüft und beispielhaft eine städtebauliche Entwurfsvariante für den betreffenden Abschnitt des Plangebiets erarbeitet. Der weitere Umgang mit der Anfrage der Anliegergemeinschaft hat entscheidenden Einfluss auf die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen. Daher soll über den komplexen Sachverhalt nun auf Grundlage einer Beratung durch den Stadtentwicklungsausschuss entschieden werden.

Antragsinhalt und Vorgehen

Im Schreiben vom 22.11.2020 regen die Eigentümer der Grundstücke Ohligser Weg Nr. 22-24 sowie Narzissenweg Nr. 24-30 (s. Anlage 2) als „Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30“ an, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung auf ihren Grundstücken zu untersuchen. Dies könne über eine Teilung der Grundstücke zugunsten einer Mehrparteien-Bebauung oder alternativ über eine Erschließung im jeweils hinteren Grundstücksbereich erfolgen (s. Anlage 4). Die Verwaltung hat den Antrag zum Anlass genommen, die Nachverdichtungspotenziale im betreffenden Abschnitt des Plangebiets zu prüfen, wobei auch die bislang unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenwegs in die Betrachtung einbezogen wurden. Hier wäre eine aus planerischer Sicht sinnvolle Erschließung möglich, ohne in den Blockinnenbereich einzugreifen.

Der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG (nachfolgend BVH) hat Bau und Finanzierung des Quittenwegs übernommen und wäre direkter Nachbar einer potenziellen Nachverdichtung auf den Grundstücken östlich des Quittenwegs. Daher wurde der BVH um eine Stellungnahme zur erarbeiteten Bebauungsstudie gebeten (s. Anlage 5).

Am 15.01.2021 wurde die Inhalte der Studie mit Vertretern des BVH erörtert. Seitens der Vertreter wurde klargestellt, dass sie gegen eine weitere Bebauung am Quittenweg seien, da der Quittenweg dadurch überlastet würde. Er sei bezüglich der Entwässerung, des Verkehrs und der öffentlichen Stellplätze nicht für eine weitere Bebauung in dem Bereich ausgelegt, was daher eine Zumutung für die Anlieger wäre. Außerdem würden sich die Bewohner der gegenüberliegenden Häuser darauf verlassen, dass dort keine Neubauten entstünden. Zudem wiesen sie darauf hin, dass die Mitnutzung der durch den Bauverein finanzierten Erschließung für die neuen Nutzer hohe Kosten verursachen würde. Im Übrigen wird auf die Anlagen 6 und 8 verwiesen.

Ferner wurden die Mitglieder der Anliegergemeinschaft Ohligser Weg/Narzissenweg am 28.01.2021 zu einem Gesprächstermin eingeladen, um die Positionen der Grundstückseigentümer in die Abwägung über das weitere Vorgehen einfließen lassen zu können. Die Stellungnahmen der verschiedenen Interessenparteien werden im Weiteren noch zusammenfassend dargestellt.

Erläuterungen zur städtebaulichen Studie

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die maßvolle Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll. Um gleichermaßen auch dem angestrebten Schutz der begrünten Blockinnenbereiche im Plangebiet Rechnung zu tragen, sieht die Entwurfsvariante lediglich eine bauliche Arrondierung der unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenweges vor (s. Anlage 3). Denkbar wären hier Einfamilienhäuser in Form

von Doppelhäusern oder - nach dem Vorbild der Gebäude des Bauvereins - beispielsweise die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (II-geschossig) mit bis zu 5 Wohneinheiten als Übergang zur überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung entlang des Tulpen-, Narzissen- und Kiefernwegs. Im Hinblick auf Kubatur und Höhenentwicklung orientieren sich die geplanten Gebäude an den benachbarten Mehrfamilienhäusern. Der Stellplatzbedarf würde über einen Gemeinschaftsstellplatz zwischen den Wohngebäuden gedeckt, der neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen zusätzliche Parkplätze für Besucher umfassen könnte. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen könnten nach erster überschlägiger Einschätzung verträglich über die umliegenden Straßen abgewickelt werden und angesichts der geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten sind keine erheblichen Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Entsprechend der einleitend beschriebenen Plankonzeption sind entlang des Ohligser Weges beispielhafte Entwurfsvarianten zu einer zweigeschossigen Bebauung mit unterschiedlichen Lösungsansätzen für den ruhenden Verkehr skizziert. Die zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze in den Vorgartenbereichen und rückwärtigen Privatgärten fällt in diesen Varianten gering aus.

Für das Grundstück Narzissenweg 26 sieht die Studie eine Teilung des Grundstücks und die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Vollgeschoss vor.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der städtebaulichen Studie (s. Anlage 3)



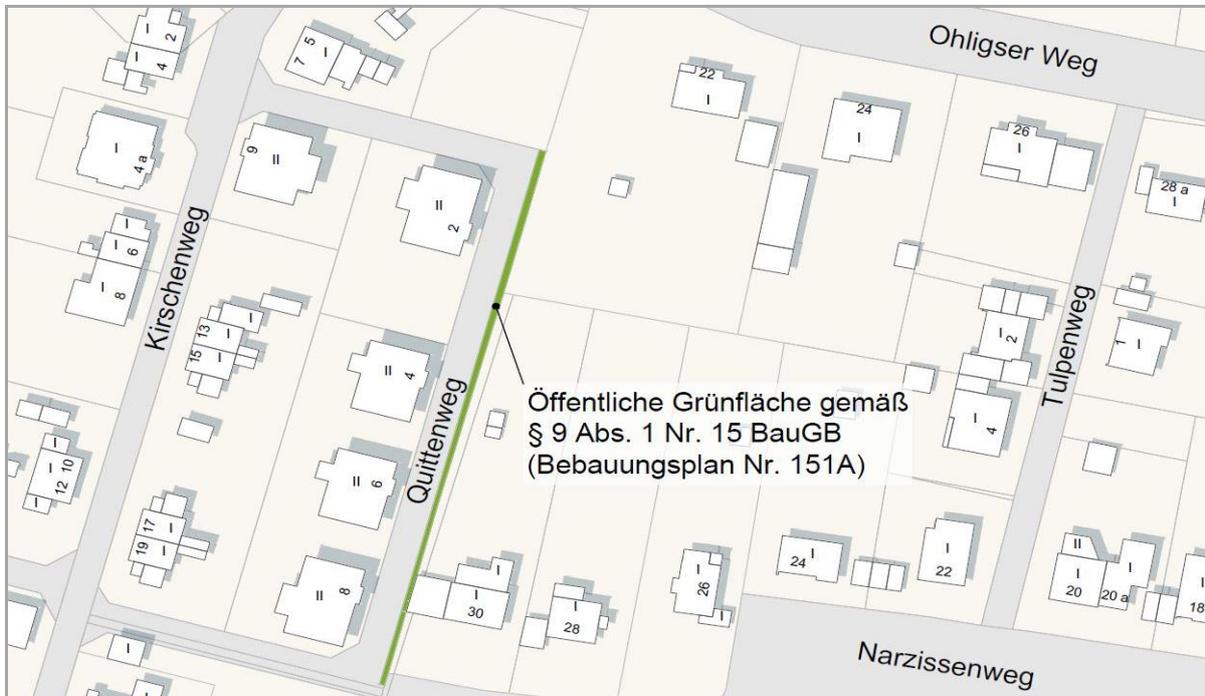
Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Voraussetzung für eine Bebauung entlang des Quittenwegs entsprechend der dargestellten Studie wäre eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Ohligser Weg 22 sowie Narzissenweg 28 und 30. Diese könnte durch die Grundstückseigentümer frei gestaltet werden.

Für die Realisierung einer Bebauung entlang des Quittenwegs wäre weiterhin zwingend eine Einigung mit dem BVH erforderlich: Der Quittenweg wurde zur Erschließung der Neubebauung des BVH (Bebauungsplan Nr. 151A) auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags vom BVH gebaut, finanziert und anschließend in städtisches Eigentum übertragen. Zudem wurde eine

öffentliche Grünfläche längs des Quittenweges im Bebauungsplan Nr. 151A festgesetzt und angelegt, womit eine Bebauung nach § 34 BauGB östlich des Quittenwegs aufgrund der fehlenden Erschließung gegenwärtig ausgeschlossen ist (s. Abbildung 2). Sollte die erwähnte Grünfläche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 als Bauland festgesetzt werden, entfielen eine wichtige Geschäftsgrundlage des Unternehmererschließungsvertrags und das Grundstück müsste auf Anforderung zurück in das Eigentum des BVH übertragen werden.

Abbildung 2: Grünfläche östlich des Quittenwegs



Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Eine Nachverdichtung entlang des Quittenwegs ist demnach nur mit dem Einverständnis des BVH möglich. Dafür müsste eine Einigung zwischen den Interessenparteien (z.B. im Hinblick auf nachträglich zu leistende Erschließungsbeiträge) auf privatwirtschaftlicher Basis erzielt werden, da die Stadt Hilden diesbezüglich keine Handhabe hat.

Zusammenfassung der Stellungnahmen der direkt betroffenen Anlieger

Mit Schreiben vom 27.01.2021 merkt der BVH ergänzend zum Gesprächsvermerk der Stadtverwaltung (s. Anlage 6) vorläufig folgende wesentlichen Punkte zum städtebaulichen Entwurf an (s. Anlage 8):

- Der BVH zeigt sich verwundert über eine potenzielle Änderung der beschlossenen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 248 aus den Aufstellungsbeschlüssen der Jahre 2002 und 2019.
- Der BVH stellt klar, dass eine Erschließung über den Quittenweg für eine potenzielle Neubebauung der östlich angrenzenden Grundstücksflächen nicht unterstützt werde. Dies gelte insbesondere zum Schutz der Interessen der Mieter und Mitglieder entlang des Quitten-, Kirschen- und Rosenwegs. Durch die skizzierten drei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohneinheiten entlang des Quittenwegs entstünde u.a. ein Mangel an Besucherstellplätzen, ein Anstieg der Verkehrsdichte sowie ein Lärmzuwachs.
- Der Hinweis der Stadtverwaltung, dass sich im Falle einer Unterstützung von Bauabsichten östlich des Quittenwegs Möglichkeiten zur Rückabwicklung des Unternehmererschließungsvertrags ergeben, wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus beabsichtigt der BVH, im weiteren Verlauf des Verfahrens eine förmliche Einwendung unter Beiziehung rechtlicher Beratung nachzureichen.

Mit Schreiben vom 15.02.2021 haben fünf der insgesamt sechs Mitunterzeichner des ursprünglichen Schreibens der Anliegergemeinschaft Ohligser Weg/Narzissenweg folgende Stellungnahme zur Entwurfsvariante eingereicht (s. Anlage 9):

- Die Mitunterzeichner begrüßen die vorgestellte Entwurfsvariante und beantragen – unter der Prämisse einer freien Verfügbarkeit über den je eigenen Grundbesitz und eine Berücksichtigung aller Beteiligten – die Ermöglichung einer zusätzlichen Bebauung, wie sie im städtebaulichen Entwurf dargestellt ist. Die Voraussetzung einer Einigung bzw. Verhandlung mit dem BVH wird anerkannt.

Im Nachgang zum Erörterungstermin am 28.01.2021 hat ein Mitunterzeichner des ursprünglichen Schreibens der Anliegergemeinschaft darüber hinaus eine eigenständige Stellungnahme zum städtebaulichen Entwurf abgegeben (s. Anlage 10):

- Die skizzierte Mehrfamilienhausbebauung entlang des Quittenwegs beeinträchtigt den Charakter der Wohnlage entlang des Narzissenwegs und beeinflusst die Wohnsituation im direkten Umfeld. Eine Zustimmung könne in keiner Form in Aussicht gestellt werden. Eine Nachverdichtung entlang des Quittenwegs durch die Errichtung von ein bis zwei Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bauweise entlang des Narzissenwegs könne hingegen akzeptiert werden.

Verwaltungsempfehlung

Zunächst ist festzuhalten, dass im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens keine Änderung der Planungsziele beabsichtigt ist. Die Ziele sind gemäß Aufstellungsbeschluss 2019 weiterhin der Erhalt des schützenswerten Grünbestands sowie die Schaffung geringfügiger baulicher Erweiterungsmöglichkeiten. Die städtebauliche Studie greift diese Planungsziele für den betroffenen Teilbereich auf. Sie skizziert eine denkbare Bebauungsvariante für die einzig verbleibende größere Potenzialfläche außerhalb der begrünten Blockinnenbereiche. Der Grad der Neuversiegelung könnte begrenzt werden, da mit dem Quittenweg zumindest theoretisch die Erschließung bereits gesichert ist.

Die Stellungnahmen zur dargestellten Planungsvariante verdeutlichen jedoch, dass eine Mehrfamilienhausbebauung entlang des Quittenwegs in der Umsetzung auf deutlichen Widerstand stoßen würde. Aus planerischer Sicht wäre daher im Sinne einer Kompromisslösung alternativ auch die Ermöglichung einer weniger verdichteten, eingeschossigen Bebauung entlang des Quittenwegs denkbar, die sich im Hinblick auf ihre Höhenentwicklung am Gebäudebestand entlang des Narzissenwegs orientiert. Die Realisierungschancen wären hierbei – auch angesichts der nachvollziehbaren Bedenken hinsichtlich Verkehrserzeugung, Lärmzuwachs, Stellplatzbedarf sowie Auswirkungen auf das Ortsbild – auf lange Sicht vermutlich höher als bei der skizzierten Variante mit Geschosswohnungsbau.

Eine Nachverdichtung östlich des Quittenwegs – egal ob in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern – ist in jedem Fall nur möglich, wenn zukünftige Interessenten die Vorleistung des Bauvereins anerkennen und eine Einigung zwischen den Interessenparteien auf privater Ebene erzielt werden kann. Der Bauverein ist aktuell gegen eine bauliche Verdichtung und eine Erschließung über den Quittenweg. Eine alternative Erschließung über eine neue Stichstraße vom Ohligser Weg bzw. Narzissenweg ausgehend stellt jedoch keine städtebaulich wünschenswerte Lösung dar und widerspricht angesichts einer zusätzlichen Versiegelung der rückwärtigen Gartenbereiche dem Planungsziel.

Trotz der scheinbar geringen Realisierungschancen wäre aus Sicht der Verwaltung im Sinne einer Angebotsplanung perspektivisch eine bauliche Arrondierung entlang des Quittenwegs aus planerischer Sicht grundsätzlich begrüßenswert, da auf diese Weise die bestehende städtebauliche Struktur sinnvoll ergänzt und eine maßvolle Nachverdichtung entsprechend dem Planungsziel ermöglicht werden könnte. Der Umstand, dass es sich hierbei womöglich um eine allenfalls langfristige Perspektive handeln kann, verstößt allein noch nicht gegen das Erforderlichkeitsgebot des § 1

Abs. 3 BauGB (vgl. BVerwG, Urteile vom 2. März 1973 - 4 C 40.71 und vom 25. Juni 2014 - 4 CN 4.13)

Die Verwaltung empfiehlt daher, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 248 eine ein- bis zweigeschossige Bebauung für den Teilbereich entlang des Quittenwegs zu ermöglichen.

Sollte eine Bebauung östlich des Quittenwegs befürwortet werden, müsste im weiteren Bebauungsplanverfahren in jedem Fall geprüft werden, welche bauliche Dichte (Anzahl der Geschosse und Wohneinheiten) unter Würdigung aller Anliegerinteressen vertretbar ist.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch die Realisierung einer Bebauung entlang des Quittenwegs käme es im betreffenden Abschnitt des Plangebiets zu einer höheren Grundstücksversiegelung. Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, dem Erhalt der unbebauten Freiflächen im Blockinnenbereich und der vorgesehenen ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser könnte der Grad der zusätzlichen Versiegelung jedoch begrenzt werden. Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die auch dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.

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).

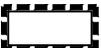
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima weitergehend bewertet und ggfs. mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen in die städtebauliche Abwägung eingestellt.



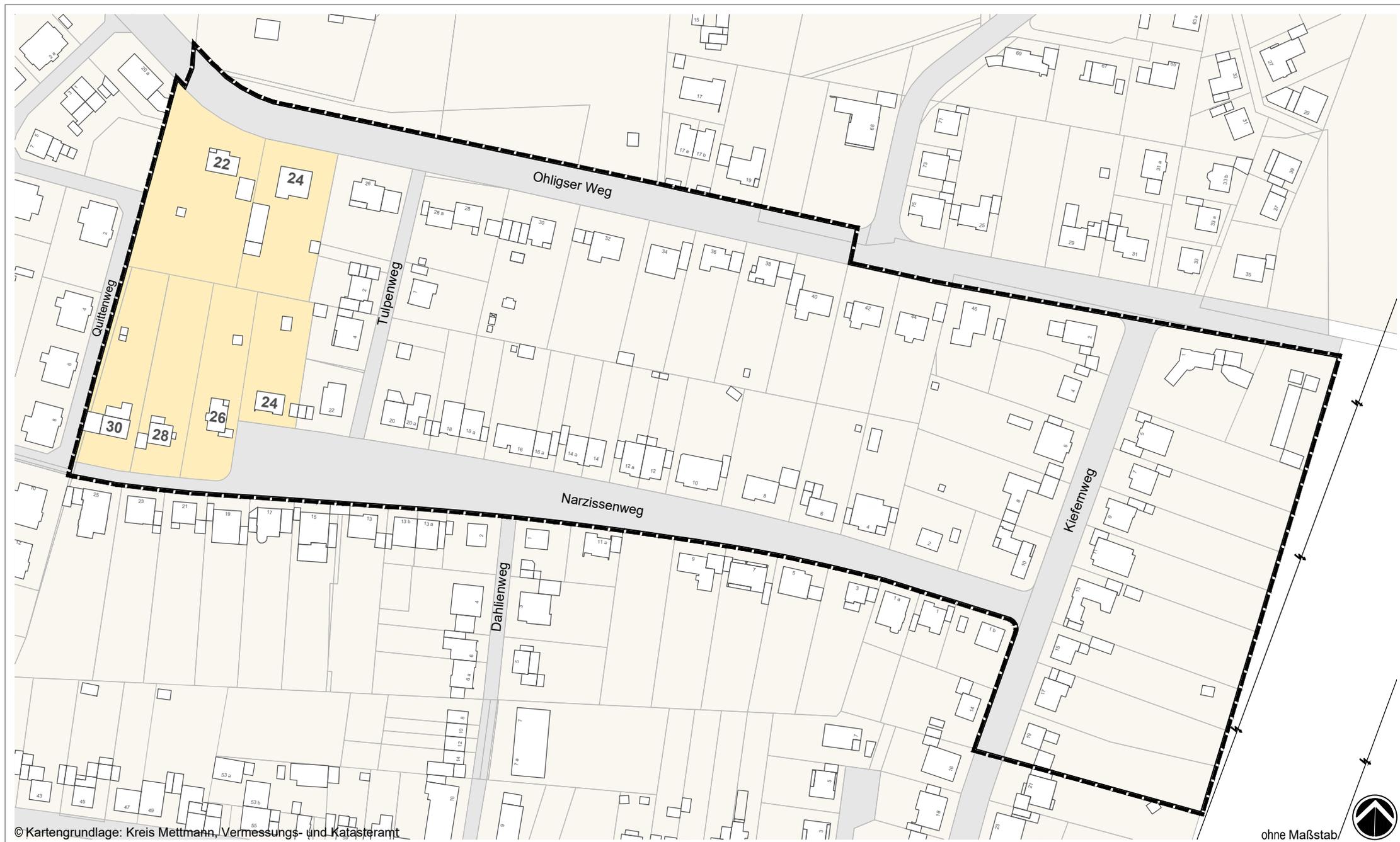
© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

ohne Maßstab 

Legende

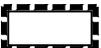
 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 248

Bebauungsplan Nr. 248  **Hilden**
 für den Bereich "Ohligser Weg, Narzissenweg,
 Stadtgrenze Solingen im Stadtteil Hilden-Süd"
Räumlicher Geltungsbereich



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

ohne Maßstab 

- Legende**
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 248
 -  Grundstücke der Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30

Bebauungsplan Nr. 248  **Hilden**
 für den Bereich "Ohligser Weg, Narzissenweg,
 Stadtgrenze Solingen im Stadtteil Hilden-Süd"
Grundstücke der Anliegergemeinschaft



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

ohne Maßstab



Legende

-  Neubau
-  Baumbestand
-  Parzellierungsvorschlag
-  Vorschlag Neupflanzung

Bebauungsplan Nr. 248  **Hilden**
 für den Bereich "Ohligser Weg, Narzissenweg,
 Stadtgrenze Solingen im Stadtteil Hilden-Süd"
Städtebaulicher Entwurf



Anliegergemeinschaft
Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30
40723 Hilden

Stadt Hilden
Stadtplanungs- und Vermessungsamt
z.H. Herrn Barnat
Am Rathaus 1

40721 Hilden

22.11.2020

Betr.: Bebauungsplan der Grundstücke zwischen Ohligser Weg, Tulpenweg, Narzissenweg und Quittenweg

Sehr geehrter Herr Barnat, Damen und Herren im Planungsamt Hilden!

Als Anliegergemeinschaft zwischen Narzissenweg und Ohligser Weg, deren Grundstücke im Gartenbereich aneinandergrenzen und damit eine ‚innere Grünfläche‘ ergeben, treten wir mit einem gemeinsamen Interesse an Sie heran.

Diese großzügige Grundstücksaufteilung von jeweils ca. 1000 bis 3000 qm² mit je einem Einfamilienhaus, wie sie sich auch im weiteren Verlauf von Ohligser Weg und Narzissenweg zeigt, hat sich mit der Zeit schon in einigen Versionen verändert und den zeitbedingten Bedürfnissen und Erfordernissen angepasst.

Zum einen sind derartiges Anwesen in diesem Wohnambiente nicht mehr vermittelbar, zum anderen ist die Liebe zur Großgartenpflege zwecks Eigenversorgung oder Hobbynutzung deutlich am Abklingen. Aus diesem Grunde wurden etliche Grundstücke in der Nachbarschaft schon vor Jahren geteilt und mit Doppelwohnhäusern bebaut.

Die Nachfrage nach Wohnraum und Baugrund, der gerade in Hilden auch in den nächsten Jahren steigen dürfte, lässt uns zusätzlich zu der Überlegung kommen, ob hier nicht eine geeignete Fortführung konsequent und notwendig ist. Der Bauverein Hilden hat dies ja bereits in nächster Nähe auf geeignete Weise umgesetzt, in dem er Gartengelände der Grundstücke am Kirschenweg erschlossen und bebaut hat (Anlegung vom Quittenweg).

Wir als Besitzer der o.g. Grundstücke sind uns einig, dass wir jeweils einen angemessenen Teil des eigenen Gartengeländes zur Verfügung stellen können, um entweder das Grundstück zugunsten einer Mehrparteien-Bebauung zu teilen oder um eine Erschließung im jeweils hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen.



Als Garten kann dieses Gelände derzeit schon nur eingeschränkt gepflegt oder genutzt werden, so dass größtenteils Wildwuchs anstelle von Gartengestaltung vorzufinden ist. Diese Form von Grünfläche kann nicht im Interesse der Stadt und Bewohner sein inmitten einer bevorzugten Wohnlage mit gehobenen Ansprüchen.

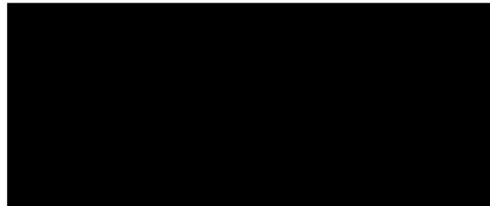
Hier liegt es doch nahe, eher kleinteilige und gepflegte Gartenparzellen anzulegen, zumal das Waldgebiet mit ausgiebiger freier Natur in unmittelbarer Nähe liegt (Ohligser Heide) und gegenüber am Ohligser Weg der Pferdehof ausreichend Naturbestand bietet. Eine zunehmende Verwilderung ist ökologisch nicht zu begrüßen.

Wir greifen das Thema deshalb zum jetzigen Zeitpunkt auf, weil zwei der Grundstücke zur Zeit nicht bewohnt werden und wir uns als Anlieger dahingehend einig sind, dass eine Fortführung des jetzigen Bestands im anstehenden Bebauungsplan nicht zukunftsorientiert oder nachhaltig ist. Der aktuelle Wohnungsmangel unterstützt uns in diesem Anliegen und wir bitten um eine zeitnahe Gesprächsaufnahme und Einbindung in das Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Mitunterzeichner:



Stadtverwaltung Hilden . Postfach 100880 . 40708 Hilden

Gemeinnütziger Bauverein Hilden e.G.
Am Strauch 39
40723 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 16.12.2020
Auskunft erteilt Iris Holsträter
Zimmer 433
Telefon 02103/72-420
Fax 02103/72-622
E-Mail iris.holstraeter@hilden.de
Aktenzeichen IV/61_248-00_Hol

Öffnungszeiten

Mo und Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Di und Mi 8:00 - 16:00 Uhr
Do 8:00 - 18:00 Uhr

Buslinien 781, 783, 784
Haltestelle Am Rathaus

Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich Quittenweg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 248

Sehr geehrter Herr Dedert,

mit Schreiben vom 22.11.2020 hat die „Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30“ die Stadt Hilden gebeten, die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung auf den Grundstücken zwischen Ohligser Weg, Tulpenweg, Narzissenweg und Quittenweg zu prüfen. Die angeregte Nachverdichtung könne aus Sicht der Grundstückseigentümer über eine Teilung der Grundstücke zugunsten einer Mehrparteien-Bebauung oder alternativ über eine Erschließung im jeweils hinteren Grundstücksbereich erfolgen. Die in Rede stehenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248, der sich gegenwärtig in der Aufstellung befindet. Aktuell werden die notwendigen Unterlagen für die anstehende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Die Stadt Hilden hat die oben genannte Anregung der Anliegergemeinschaft zum Anlass genommen, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung im betreffenden Bereich im Rahmen städtebaulicher Entwurfsvarianten zu prüfen, wobei auch die bislang unbebauten Grundstücke östlich des Quittenwegs in die Betrachtung einbezogen wurden. Die erarbeitete städtebauliche Konzeption soll als erste Diskussionsgrundlage dazu dienen, die Positionen der betroffenen Interessenparteien zu erörtern, bevor das weitere Vorgehen dem Stadtentwicklungsausschuss im Frühjahr 2021 zur Abstimmung vorgelegt werden soll.

Als direkter Nachbar einer potenziellen Nachverdichtung ist es aus Sicht der Stadtverwaltung wichtig, für den weiteren Umgang mit den vorgebrachten Anregungen der Anliegergemeinschaft die Position des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden e.G. hinsichtlich einer baulichen Entwicklung im betreffenden Bereich zu erfahren. Von besonderem Interesse ist in diesem Zusammenhang Ihre Einschätzung zur baulichen Arrondierung der Flächen östlich des Quittenweges. In einem nächsten Schritt werden Anfang 2021 auch die Positionen der Antragsteller zur ausgearbeiteten Entwurfsvariante erörtert. Die Stellungnahmen des Gemeinnützigen Bauvereins sowie der Anliegergemeinschaft sollen anschließend in die von der Stadtverwaltung zu erstellende Sitzungsvorlage aufgenommen werden, um sie durch den Stadtentwicklungsausschuss bzw. den Rat der Stadt Hilden in die Abwägung einstellen zu lassen.

Damit Ihre Position in die Beteiligung der Antragsteller sowie in die Vorlage für die anvisierte Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 aufgenommen werden kann, möchte ich Sie auf diesem Wege freundlich um eine Stellungnahme zur nachfolgend erläuterten Entwurfsvariante (s. Anlage 1) bis zum 24.01.2021 bitten.

Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 248 ist der Erhalt des schützenswerten Grünbestandes innerhalb des Plangebietes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inklusive der Festlegung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund ist die maßvolle Inanspruchnahme bislang unbebauter Grundstücksflächen sowie die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in städtebaulicher Hinsicht grundsätzlich begrüßenswert, um die beabsichtigten geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet zu ermöglichen. Um gleichermaßen auch dem angestrebten Schutz der begrünten Blockinnenbereiche Rechnung zu tragen, sieht die Entwurfsvariante eine bauliche Arrondierung der unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenweges vor. Darüber hinaus sind zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang des Ohligser Weges in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen, während die bislang unbebauten Blockinnenbereiche auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden sollen.

Für die neue Bebauung östlich des Quittenweges sieht der städtebauliche Entwurf eine Weiterführung der Bebauungsstruktur entlang der westlichen Straßenseite des Quittenweges vor. Denkbar wäre hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 Wohneinheiten als „Lückenschluss“ des Blockes Ohligser Weg/Tulpenweg/Narzissenweg/Quittenweg. Im Hinblick auf Kubatur und Höhenentwicklung orientieren sich die neuen Gebäude an den bestehenden Mehrfamilienhäusern. Der Stellplatzbedarf wird über einen Gemeinschaftsstellplatz zwischen den Wohngebäuden gedeckt.

Eine erste Überprüfung des

- „Rahmen-Unternehmererschließungsvertrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 151 A“, des
 - „Einzel-Unternehmererschließungsvertrag mit den konkretisierenden Bestimmungen für den Bauabschnitt östlicher Kirschenweg“ sowie des
 - „Übertragungsvertrag zur Durchführung eines Erschließungsvertrages“
- zwischen der Stadt Hilden und dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden e.G. zur Herstellung des Quittenweges hat keine Vertragsinhalte zutage gebracht, die eine Erschließung der östlich angrenzenden Flächen kategorisch ausschließen. Darüber hinaus wird die Verkehrserzeugung im Umfeld nach überschlägiger Ermittlung auch mit einer zusätzlichen Bebauung von 15 Wohneinheiten voraussichtlich deutlich unterhalb der maximalen Verkehrsstärke von 150 Kfz/Stunde für die hier maßgebliche Straßenkategorie „Wohnweg“ liegen. Östlich des Quittenweges verläuft parallel eine schmale städtische Parzelle, die im Bebauungsplan Nr. 151A als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt ist. Zur Ermöglichung der skizzierten Bebauung wäre daher eine Anpassung dieser Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Zusammenfassend betrachtet wäre eine bauliche Arrondierung im Bereich Quittenweg – eine Einigung der verschiedenen Interessenparteien vorausgesetzt – nach derzeitigem Kenntnisstand demnach grundsätzlich möglich.

Sollten Sie Rückfragen haben, können Sie sich gerne an Frau Holsträter über die im Briefkopf angegebenen Kontaktdaten oder an Herrn Busch unter der Telefonnummer 72-432 (mathis.busch@hilden.de) kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Stuhlträger
Beigeordneter

Gesprächsvermerk vom 22.01.2021 zum Bebauungsplan Nr. 248

Am 22.01.2021 fand ein Gespräch zwischen Herrn Dedert, Herrn Funke und Herrn Rech vom Gemeinnützigen Bauverein und Herrn Dr. Pommer, Herrn Stuhlträger und Frau Holsträter von der Stadtverwaltung statt.

Anlass für das Gespräch war ein Schreiben vom 16.12.2020 an den Bauverein bezüglich einer angefragten baulichen Nachverdichtung am Quittenweg.

Einige Grundstückseigentümer in dem Bereich zwischen Quittenweg, Ohligser Weg, Narzissenweg haben einen Antrag gestellt, da sie ihr Gartengelände zur Verfügung stellen möchten, um das Grundstück zugunsten einer Mehrparteienbebauung zu teilen oder eine Erschließung im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen.

Zur Vorbereitung auf ein Gespräch mit den Eigentümern hat es seitens der Stadt konzeptionelle Überlegungen gegeben, wie eine Bebauungsmöglichkeit längs des Quittenweges aussehen könnte.

Der Quittenweg wurde als Erschließung der Neubebauung des Bauvereins (Bebauungsplan Nr. 151A) auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags vom Bauverein gebaut und finanziert. Zudem wurde eine „Sperrparzelle“ längs des Quittenweges angelegt, womit eine Bebauung nach §34 BauGB im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248 aufgrund der fehlenden Erschließung verhindert werden konnte. Da der Bauverein von der Überlegung bezüglich einer Bebauung am Quittenweg direkt betroffen ist, wurde er vor dem Nachbargespräch angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben lag eine Entwurfsvariante bei, in der am Quittenweg drei II-geschossige Häuser vorgesehen sind und die sich in ihrer Größe an die Bebauung des Bauvereins anpassen sollen.

Die Vertreter des Bauvereins bemängelten, dass ihnen nicht ausreichend Zeit eingeräumt wurde, um eine fachgerechte und fundierte Stellungnahme erarbeiten zu lassen. Gemäß den Zielvorgaben ist die Stadtverwaltung verpflichtet, Anträge auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zur Beratung zu stellen, wenn der Antrag 6 Wochen vor der Sitzung bei der Verwaltung eingeht. Da der Antrag am 22.11.2020 eingegangen ist, hätte die Beratung am 27.01.2021 zu erfolgen. Aufgrund der Feiertage und des Jahreswechsels sowie zur Einholung der Stellungnahme wurde die erste Beratung abweichend von der Zielvorgabe in die Sitzung am 17.03.2021 verschoben.

Seitens der Vertreter vom Bauverein wurde klargestellt, dass sie gegen eine weitere Bebauung am Quittenweg seien, da der Quittenweg dadurch überlastet würde. Er sei bezüglich der Entwässerung, des Verkehrs und der öffentlichen Stellplätze nicht für eine weitere Bebauung in dem Bereich ausgelegt, was daher eine Zumutung für die Anlieger wäre. Außerdem würden sich die Bewohner der gegenüberliegenden Häuser darauf verlassen, dass dort keine Neubauten entstünden.

Zudem wiesen sie darauf hin, dass die Mitnutzung der durch den Bauverein finanzierten Erschließung für die neuen Nutzer hohe Kosten verursachen würde.

Weiterhin wurde über die Funktion der öffentlichen Grünfläche entlang des Quittenwegs sowie über die Geschäftsgrundlage des Übertragungsvertrags zu dieser Grünfläche gesprochen.

Am 17.03.2021 soll der Antrag der Nachbarschaft Narzissenweg, Ohligser Weg in den Stadtentwicklungsausschuss eingebracht werden. Da der Bauverein seine schriftliche Stellungnahme rechtlich prüfen lassen möchte, wird sie voraussichtlich nicht rechtzeitig bei der Stadt eingehen, um sie der Sitzungsvorlage beizulegen.

Für den Fall wurde vereinbart, dass die erheblichen Bedenken des Bauvereins gegen eine Bebauung am Quittenweg in der Erläuterung der Sitzungsvorlage festgehalten werden und die Sitzungsvorlage dem Bauverein nach der Veröffentlichung zugesandt wird.

Gesprächsvermerk vom 28.01.2021 zum Bebauungsplan Nr. 248

Am 28.01.2021 fand ein Gespräch zwischen [REDACTED] der „Anliegergemeinschaft Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 24-30“ und Herrn Stuhlträger, Frau Holsträter sowie Herrn Busch von der Stadtverwaltung statt. Anlass für das Gespräch war ein Schreiben der Anliegergemeinschaft vom 11.11.2020 an die Stadtverwaltung bezüglich einer angefragten baulichen Nachverdichtung im Bereich Ohligser Weg/Tulpenweg/Narzissenweg/Quittenweg.

Die Anliegergemeinschaft hat den Antrag gestellt, da sie ihr Gartengelände zur Verfügung stellen möchten, um die Flächen zugunsten einer Mehrparteienbebauung zu teilen oder eine Erschließung im hinteren Grundstücksbereich zu ermöglichen. Zur Vorbereitung auf ein Gespräch mit den Eigentümern hat es seitens der Stadt konzeptionelle Überlegungen gegeben, wie eine Bebauungsmöglichkeit längs des Quittenweges aussehen und in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 248 aufgenommen werden könnte. In diesem Zusammenhang wird von Seiten der Stadtverwaltung betont, dass die erarbeitete Konzeption lediglich *eine* denkbare Variante darstellt und die endgültige Entscheidung über das weitere Vorgehen der Politik obliegt. Die Ergebnisse des Gesprächs sollen daher in eine Vorlage für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 eingearbeitet werden, um sie durch den Stadtentwicklungsausschuss bzw. den Rat der Stadt Hilden in die Abwägung einstellen zu lassen.

Die vorgestellte Entwurfsvariante sieht eine bauliche Arrondierung der unbebauten Grundstücksflächen östlich des Quittenweges durch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohneinheiten als Übergang zur überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung entlang des Tulpen-, Narzissen- und Kirschenwegs vor. Im Hinblick auf Kubatur und Höhenentwicklung orientieren sich die neuen Gebäude an den bestehenden Mehrfamilienhäusern entlang des Quittenwegs. Darüber hinaus sind zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang des Ohligser Weges durch die Ausweisung einer II-geschossigen Bauweise vorgesehen, während die bislang unbebauten Blockinnenbereiche auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden sollen. Im restlichen Plangebiet soll die bestehende Struktur überwiegend eingeschossiger Einfamilienhausbebauung beibehalten werden. Für das Grundstück Narzissenweg 26 sieht der Entwurf eine Teilung des Grundstücks und die Errichtung zwei neuer Einfamilienhäuser vor, die sich hinsichtlich der Bauflucht an den Bestandsgebäuden Narzissenweg 28 und 30 bzw. Narzissenweg 22 und 24 orientieren.

Grundvoraussetzung für eine etwaige Realisierung der dargestellten Entwurfsvariante wäre in jedem Fall eine Grundstücksteilung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Ohligser Weg 22 sowie Narzissenweg 28 und 30.

Weiterhin ist zwingend eine Einigung mit dem Gemeinnützigen Bauverein Hilden e.G erforderlich: Der Quittenweg wurde zur Erschließung der Neubebauung des Bauvereins (Bebauungsplan Nr. 151A) auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags vom Bauverein gebaut und finanziert. Zudem wurde eine öffentliche Grünfläche längs des Quittenweges festgesetzt und angelegt, womit eine Bebauung nach § 34 BauGB im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248 aufgrund der fehlenden Erschließung verhindert wird. Sollte die erwähnte Grünfläche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 248 als Bauland festgesetzt werden, entfele eine wichtige Geschäftsgrundlage des

Unternehmererschließungsvertrags und das Grundstück müsste auf Anforderung zurück in das Eigentum des Bauvereins übertragen werden. Derzeit ist der Bauverein gegen eine weitere Bebauung am Quittenweg, wie sie im Entwurf dargestellt ist. Sollte sich das ändern, müsste in jedem Fall die Vorleistung des Bauvereins anerkannt und eine Einigung (z.B. im Hinblick auf zu leistende Erschließungsbeiträge) gefunden werden.

Die vorgestellte Entwurfsvariante wird von den anwesenden Mitgliedern der Anliegergemeinschaft mehrheitlich positiv gesehen. Uneinigkeit besteht jedoch bezüglich der Zweigeschossigkeit der Mehrfamilienhausbebauung entlang des Quittenwegs. Ein Teil der Anwesenden hält die Bebauungsmöglichkeit auch vor dem Hintergrund der benachbarten Bestandsgebäude des Bauvereins für verträglich und sieht hierin einen Kompromiss zwischen einem Erhalt des Grünbestands und der Ermöglichung weiterer Bebauung. Ebendiese zweigeschossige Bebauung wird jedoch mitunter auch kritisch gesehen, da sie aufgrund ihrer Höhenentwicklung den Charakter der eingeschossigen Bebauung entlang des Narzissenwegs störe und die Wohnsituation im direkten Umfeld wegen den zusätzlichen Möglichkeiten der Einsichtnahme in die privaten Gartenbereiche wesentlich beeinflusse. Zudem wird gefragt, ob am Narzissenweg in der Bebauungsstudie die Eingeschossigkeit beibehalten würde, was seitens der Verwaltung bejaht wird; sowie auch die Frage, ob längs des Quittenwegs grundsätzlich auch eine eingeschossige Bebauung möglich sei. In diesem Zusammenhang verweist die Verwaltung nochmal darauf, dass auch in diesem Fall das Grundstück Narzissenweg 28 mit einbezogen werden müsse, soweit der Eigentümer dies möchte.

Im Hinblick auf das weitere Vorgehen wird vereinbart, dass die Anliegergemeinschaft intern über die vorgestellte Entwurfsvariante diskutiert und der Stadtverwaltung zeitnah eine schriftliche Stellungnahme zukommen lässt. In dieser Stellungnahme soll auch die Vorleistung des Bauvereins anerkannt und dargelegt werden, wie eine Lösung bezüglich einer möglichen Erschließung über den Quittenweg erzielt werden könnte. Die vorgebrachten Anregungen werden anschließend in die zu erstellende Vorlage für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2021 eingearbeitet und in der Abwägung über das weitere Vorgehen berücksichtigt.



Gemeinnütziger Bauverein Hilden eG · Am Strauch 39 · 40723 Hilden

Stadt Hilden
Frau Holsträter
Herr Stuhlträger
Postfach 100880
40708 Hilden



Am Strauch 39
40723 Hilden

Telefon: 02103 - 29 95 10
Telefax: 02103 - 6 00 11

info@bauverein-hilden.de
www.bauverein-hilden.de

Sprechzeiten:

Mo. und Die. 10-12 Uhr und 14-16 Uhr
Do. 10-12 Uhr und 14-18 Uhr
sowie nach Vereinbarung.

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

RE/LK

27.01.2021

Bebauungsplan 248
Gesprächsergebnis vom 22.01.2021
Anlage: Unser Aktenvermerk vom 26.01.2021

Sehr geehrte Frau Holsträter, sehr geehrter Herr Stuhlträger,

herzlichen Dank für die Überlassung Ihres Aktenvermerkes vom 27.01.2021.

Auch unsererseits wurde ein Aktenvermerk zum oben genannten Gespräch gefertigt, den wir Ihnen gerne in Kopie zur Verfügung stellen.

Hierbei möchten wir im Vergleich der Vermerke noch folgende Punkte in Erinnerung bringen:

1. Unsere deutliche Überraschung über die mögliche Aufgabe der bisherigen Aufstellungsziele des B-Plan 248 aus den Jahren 2002 und nachgehend den 2019 beschlossenen Aufstellungszielen. Hierauf sollte in geeigneter Weise in der Sitzungsvorlage für den 17.03.2021 eingegangen werden.
2. Hinsichtlich der Belastung unserer Mitglieder und Nutzungsberechtigten geht es nicht nur um die Anlieger am Quittenweg, sondern natürlich auch am Kirschenweg und Rosenweg. Hierbei sollte nicht vergessen werden, dass die Nachverdichtung im B-Plan 151A einen Anstieg der Verkehrsdichte, Lärmzuwachs, Mangel an Besucherstellplätzen etc. mit sich bringt.
3. Weiterhin ist uns wichtig, den Hinweis von Herrn Stuhlträger über die Rückabwicklung der grundlegenden Erschließungsverträge im Falle einer Unterstützung der Bauabsichten deutlich zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnütziger
BAUVEREIN Hilden eG



Anliegergemeinschaft

Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 28-30
40723 Hilden

15.02.

Stadt Hilden
Stadtplanungs- und Vermessungsamt
z.H. Herrn Barnat
Am Rathaus 1

40721 Hilden

11.02.2021

Betr.: Bebauungsplan Nr. 248; hier bzgl. der Grundstücke Ohligser Weg 22-24, Narzissenweg 26-30 und Quittenweg.

Sehr geehrter Herr Barnat, Damen und Herren im Planungsamt Hilden!

Als Anliegergemeinschaft zwischen Narzissenweg und Ohligser Weg, deren Grundstücke im Gartenbereich aneinandergrenzen und damit eine ‚innere Grünfläche‘ ergeben, reagieren wir heute auf die von Ihnen angebotene Gesprächsbereitschaft.

In Anlehnung an unser Schreiben vom 22.11. an gleiche Adresse und der darin formulierten Interessensbekundung bzgl. einer Erschließungserweiterung der jeweiligen hinteren Grundstücksbereiche möchten wir nun folgenden Antrag formulieren.

Wir berufen uns dabei auf eine Entwurfsvariante des Planungs- und Vermessungsamtes, die uns am 28.01.21 von Ihrer Seite vorgestellt wurde. Sie sieht eine mögliche Form der erweiterten Bebauung vor, stellt den beteiligten Grundstücksbesitzern eine Nutzungserweiterung zur Verfügung und bewahrt dabei doch den Charakter einer inneren Grünanlage der zusammenhängenden Gärten (siehe Gesprächsvermerk vom 04.02.21, gez. von Herrn Busch).

Die Anliegergemeinschaft der Grundstücke Narzissenweg 28-30 und Ohligser Weg 22-24 begrüßt, grundsätzlich die Entwurfsvariante in den Bebauungsplan Nr. 248 zu übernehmen. Die Unterzeichnenden beantragen somit die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 248 in Bezug auf die Grundstücke Ohligser Weg 22-24 und Narzissenweg 28-30 dahingehend, dass eine Bebauung und Nutzung, wie sie im vorgestellten Plan dargestellt wird, ermöglicht wird. Nachstehend aufgeführte Voraussetzungen sowie die Klärung der offenen Fragen sind für uns aber daran gebunden:

a) Eine Berücksichtigung aller Beteiligten, wenn auch mit unterschiedlichen Vorteilen und Kompromissen (ist durch den Plan gegeben).

b) Eine den Bauvorschriften entsprechende freie Verfügbarkeit über den je eigenen Grundbesitz; d.h. weder zeitliche noch sachliche Zwangsverpflichtungen für die Umsetzung einer Bebauung.

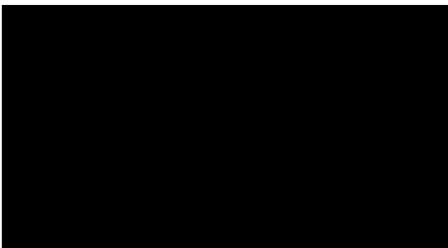
c) Eine offene Verhandlung mit dem Bauverein und der Stadt Hilden über die Erschließung der neu vorgesehenen Häuser entlang des Quittenwegs auf den Grundstücken Narzissenweg 30 und Ohligser Weg 22 gemäß der Vorgabe aus dem Gesprächsvermerk vom 28.01.2021 des Planungs- und Vermessungsamts, Herr Busch.

Im Vordergrund sind hier folgende Fragen:

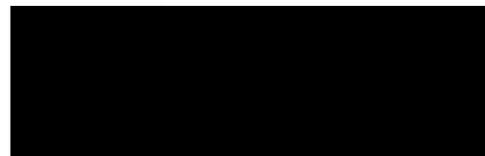
- Wird der Quittenweg in das Eigentum der Stadt Hilden überführt bzw. ist dies bereits geschehen?
- Ist für die Eigentümer der an den Quittenweg angrenzenden Grundstücke eine Bebauung, wie im Plan dargestellt, möglich und welche Voraussetzungen sind dafür erforderlich?
- Wie soll mit dem eingefügten Grünstreifen zwischen dem Quittenweg und den angrenzenden Grundstücken verfahren werden? Ist es gemäß dem im Gesprächsvermerk bezeichneten Unternehmererschließungsvertrag beabsichtigt, ihn dem Bauverein zunächst zurückzugeben, damit er ihn an die unterzeichnenden Anlieger verkauft?
- Ist die erwähnte ‚Neuordnung der Eigentumsverhältnisse‘ (vgl. hierzu Seite 1 Absatz 4 Satz 1 des v. g. Gesprächsvermerks) eine Prämisse zugunsten des Bauvereins oder frei zu gestalten?

Grundsätzlich begrüßen wir die Entscheidung der politischen Kräfte Hildens, den Grünbestand in diesem Teil der Stadt zu erhalten und sehen in einem solchen Bebauungsplan unserer beiden Anliegen berücksichtigt, die Pflege und Qualitätssicherung der Gärten zu gewährleisten. Durch den neuen Zuschnitt der Grundstücke ist es möglich, einen je überschaubaren Gartenbereich zu übernehmen.

Gerne stehen wir für weitere klärende oder verhandelnde Gespräche zur Verfügung.
Mit freundlichem Gruß

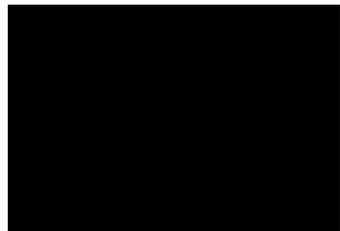


Mitunterzeichner:





[Handwritten signature]
22.



Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt
der Stadt Hilden
z.Hd. Frau Holsträter
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Betr.: Grundstück Flur 64, Flurstück 

Sehr geehrte Frau Holsträter,

wir haben Sie bereits vorab mit unserer Mail v.01.02.2021 über unsere Bedenken zu dem am 28.01.2021 vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 248 informiert und bitten Sie hiermit, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Wir fügen diese Mail als Kopie in der Anlage zur Information bei .

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Mail v.01.02.2021

Von: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Nr.: 248 - Testentwurf
Datum: 1. Februar 2021 um 08:42
An: Iris.Holstraeter@hilden.de



Sehr geehrte Frau Holsträter,

Vielen Dank für Ihre rasche Rückmeldung.

Nachdem mir durch Herrn [REDACTED] in der Besprechung v. 28.01.2021 vorgestellte Testentwurf zum Bebauungsplan Nr. 248 zugeleitet wurde, habe ich diesen innerhalb der Familie zur Kenntnis gebracht und im Detail erläutert. Insbesondere die massive Bebauung auf der östlichen Seite entlang des Quittenweges durch 3 MFH mit bis zu insgesamt 15 WE (auf 3 Wohnebenen) hat dabei ein erhebliches Entsetzen, insbesondere bei meiner Frau sowie den beiden Kindern herbeigeführt.

Durch diese Bebauungsmöglichkeit würde nicht nur der Charakter des Wohngebietes „Narzissenweg“ erheblich verändert, sondern auch die Wohnsituation im direkten Umfeld der vorgesehenen Bebauung wesentlich beeinflusst.

Eine Zustimmung zu einer derart intensiven und hohen Bebauungsmöglichkeit kann daher in keiner Weise in Aussicht gestellt werden. Meine Kinder, die seit Jahren im Grundbuch die eingetragenen Eigentümer des Flurstückes Nr. [REDACTED] sind –meine Frau und ich haben nur einen Nießbrauch– werden gegebenenfalls alle Möglichkeiten suchen, sich gegen die Realisierung einer solchen Bebauung zur Wehr zu setzen. Sofern [REDACTED] die Absicht verfolgt, auf ihrem Grundstück Flur Nr. 148 für ihre Söhne neue Wohnflächen zu erschließen, würden wir diesem Ansinnen durchaus positiv gegenüberstehen. Dazu stellen wir uns evtl. 1-2 Einfamilienhäuser unter Anpassung an die im Baugebiet „Narzissenweg“ übliche Bauweise vor.

Die Bebauungsvorstellungen auf den Grundstücken längs des Ohligser Weges könnten von uns akzeptiert werden, da es sich hier um eine Strasse höherer Ordnung handelt und der Abstand zur Bebauung auf dem Narzissenweg eher ausreichend erscheint.

Wir bitten Sie, auch diese Bedenken von uns allen in den weiteren Planungsarbeiten zu berücksichtigen.

Viele Grüße
[REDACTED]
[REDACTED]

Ergänzungsantrag zu WP 20-25 SV 61/024 Antrag auf Änderung des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan Nr.248 für den Teilbereich Quittenweg / Ohligser Weg / Narzissenweg / Tulpenweg

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. Festlegung der Geschosse am Quittenweg auf I und am Ohligser Weg auf II

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Schlottmann MdL
Fraktionsvorsitzende

Kevin Schneider
stellv. Fraktionsvorsitzender