

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 28.09.2021
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan 064B

WP 20-25 SV 61/052

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 nördlich der Straße Schalbruch: Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 27.10.2021 Entscheidung

Anlage 1: Variante1 mit MFH und zwei Hausgruppen mit drei RH
Anlage 2: Variante2 mit MFH und zwei Doppelhäusern
Anlage 3: Variante3 mit MFH und drei Einzelhäusern
Anlage 4: Bewertung der städtebaulichen Entwürfe durch das Stadtplanungsbüro

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 64B auf der Grundlage der Variante 2 fortzuführen.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64B für den Bereich der Grundstücke Schalbruch 32-36 nördlich der Straße Schalbruch wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2021 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Hilden am 21.06.2021 öffentlich bekannt gemacht. Das im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel ist folgendes:

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

Als Basis für die weitere Bearbeitung des Aufstellungsverfahrens ist ein städtebaulicher Entwurf auszuwählen, der im weiteren Verfahren hinsichtlich seiner Vor- und Nachteile in Bezug der städtebaulichen Aspekte geprüft wird. Im Auftrag des Grundstückseigentümers hat ein Stadtplanungsbüro drei Studien erstellt. Diese sind der Sitzungsvorlage als Anlagen 1-3 beigelegt.

Alle drei Varianten beinhalten den im Planungsziel formulierten Wunsch einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhaus-Bebauung. Gemeinsam ist allen drei Entwürfen auch die geplante Unterbringung von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus parallel zur Straße Schalbruch. Die Größenordnung des Gebäudes liegt zwischen 6 und 8 Wohneinheiten oder ca. 893m² Bruttogeschossfläche; der 30%-Anteil beträgt dann ca. 268m² Bruttogeschossfläche. Die genaue Aufteilung dieser Fläche hinsichtlich der Wohnungsgrößen muss erst noch abgestimmt werden.

Die wesentlichen Unterschiede der Varianten ergeben sich in der Konfiguration der geplanten Einfamilienhäuser.

Variante 1 enthält sechs Einfamilienhäuser (in Form von zwei Reihenhauszeilen). Zudem wird hier kein größerer Abstand zum Hoxbach gehalten.

Variante 2 besteht aus vier Einfamilienhäusern (in Form von zwei Doppelhäusern). Zum Hoxbach wird ein größerer Abstand eingehalten, die Flachdächer sollen begrünt werden.

In Variante 3 schließlich sind drei freistehende Einfamilienhäuser dargestellt. Hierbei wird auch ein Abstand zum Hoxbach eingehalten, dabei vergrößert sich allerdings der Anteil der versiegelten (Verkehrs-)Flächen.

Die vom Grundstückseigentümer bevorzugte Variante ist die Nummer zwei. In der als Anlage 4 beigelegten Ausarbeitung des beauftragten Planungsbüros wird die Bevorzugung erläutert. Aus Sicht der Stadtverwaltung kann der Argumentation hierzu gefolgt werden.

Daher wird im Beschlussvorschlag auch die Variante 2 ausdrücklich empfohlen.

Nach dem Beschluss der politischen Gremien über den weiter zu verfolgenden städtebaulichen Entwurf kann das Aufstellungsverfahren fortgeführt werden. In dem Zusammenhang sei daran erinnert, dass es sich um ein „normales Regel-Aufstellungsverfahren“ unter Zuhilfenahme Dritter handelt, d.h. der Grundstückseigentümer bezahlt die an der Planung und Bewertung beteiligten Fachbüros, die Stadt Hilden und der Stadtentwicklungsausschuss haben weiterhin die Kontrolle über das Verfahren und die Inhalte.

Als nächste Arbeitsschritte sind vorgesehen:

- ☐ Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs

- ☐ Ausarbeitung des architektonischen Entwurfs auf Basis der bevorzugten städtebaulichen Variante

Einholung von folgenden Fachgutachten

- ☐ Gutachten zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung der Stufe 1 - Vorprüfung)
- ☐ Hydrogeologisches Gutachten mit Versickerungsnachweis
- ☐ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Kompensationsbewertung

Im Aufstellungsverfahren sind die nächsten Schritte die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgeranhörung) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Diese werden durchgeführt, wenn die o.g. Informationen bereitstehen.

Die Ergebnisse der o.a. frühzeitigen Beteiligungen werden dann in einen Entwurf zur Offenlage eingearbeitet und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

gez.
In Vertretung
Sönke Eichner
1. Beigeordneter

Klimarelevanz:

Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf ermöglicht es, im Bebauungsplanverfahren die Variante auszuwählen, die langfristig am ehesten den Ausgleich zwischen baulichen Aspekten und den Belangen des Klimaschutzes erreichen kann.

Das scheint aus heutiger Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall die Variante 2 zu sein. Diese nutzt das Plangebiet so aus, dass auch Freiraum verbleibt, sie hält Abstand vom Hoxbach, sichert eine Regenwasserversickerung vor Ort, schafft durch extensive Dachbegrünung zusätzliche Lebensräume für Insekten, bringt die privaten Stellplätze alle auf dem eigenen Grundstück unter (bei einem Verhältnis von 1 WE zu 1,23 Stellplätzen) und enthält eine geringere Versiegelung als die beiden anderen Varianten.

Insgesamt sind die Auswirkungen für das Klima aufgrund der Größenordnung des Baugebietes eher gering. Durch Entsiegelung des Bestandes, Herstellung von begrünten Freiflächen und Dachbegrünung wird eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht.

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird geprüft, ob die Auswirkungen der Neubebauung durch die o.a. Maßnahmen kompensiert werden.



B-Planverfahren Nr. 64B für das Gebiet Schalbruch 32 - 36 in Hilden - Varianten

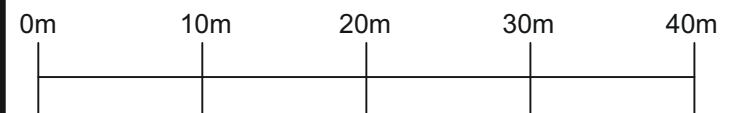
Variante 1

Legende

- Straßenfläche (privat)
(wasserdurchlässiger Belag)
- Grünfläche (privat)
- Garage/Carport
(extensive Dachbegrünung)
- Bebauungsvorschlag
- Baum (Neupflanzung)
- Baum (Bestand)
- Hecke (Neupflanzung)
- II Zahl der Vollgeschosse
- SD Dachform
- Fahrradbügel

Kurzbeschreibung:

6 Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus.
Insgesamt bis zu 15 Wohneinheiten.
14 Garagen/Carports und 2 Stellplätze.



büro stadtVerkehr
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Michaela Latteier
Stand: 02.07.2021



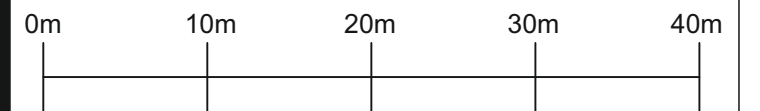
Variante 2

Legende

- Straßenfläche (privat)
(wasserdurchlässiger Belag)
- Grünfläche (privat)
- Garage/Carport
(extensive Dachbegrünung)
- Bebauungsvorschlag
- Baum (Neupflanzung)
- Baum (Bestand)
- Hecke (Neupflanzung)
- II** Zahl der Vollgeschosse
- SD** Dachform
- Fahrradbügel

Kurzbeschreibung:

4 Doppelhaushälften und ein
Mehrfamilienhaus.
Insgesamt bis zu 13 Wohneinheiten.
13 Garagen/Carports und 3 Stellplätze.



büro stadtVerkehr

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Michaela Latteier
Stand: 02.07.2021

BPlanverfahren Nr. 64B für das Gebiet Schalbruch 32 - 36 in Hilden - Varianten

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Spelter



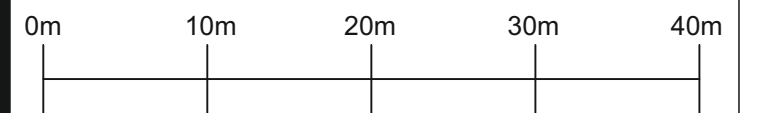
Variante 3

Legende

- Straßenfläche (privat)
(wasserdurchlässiger Belag)
- Grünfläche (privat)
- Garage/Carport
(extensive Dachbegrünung)
- Bebauungsvorschlag
- Baum (Neupflanzung)
- Baum (Bestand)
- Hecke (Neupflanzung)
- II** Zahl der Vollgeschosse
- SD** Dachform
- Fahrradbügel

Kurzbeschreibung:

3 freistehende Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus.
Insgesamt bis zu 12 Wohneinheiten.
9 Garagen/Carports und 6 Stellplätze.



büro stadtVerkehr

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Michaela Latteier
Stand: 02.07.2021

B-Planverfahren Nr. 64B für das Gebiet Schalbruch 32 - 36 in Hilden - Varianten

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Spelter

Bebauungsplan Nr. 64 B
Schalbruch 32-36 im Stadtteil Hilden-Nord

**Unterlagen zur
Entscheidung über den städtebaulichen
Entwurf**

Dipl.-Ing. Michaela Roudbar-Latteier

büro stadtVerkehr



Das Plangebiet nördlich der Str. Schalbruch

Ausgangslage

- Größe des Plangebietes ~ 0,3 ha
- Plangebietsgrenzen: westliche Grenze des Flurstückes 33 im Westen, die Böschungsoberkante des Hoxbaches im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 37 im Osten und die Straße Schalbruch im Süden
- Grundstücke in Privateigentum (bis auf ein rd. 12 m² Grundstück, welches sich noch im Eigentum der Stadt Düsseldorf befindet)
- Heute sind auf dem Grundstück Ziergartenflächen, einstöckige Wohngebäude und mehrere Nebengebäude zu finden



Bilder Plangebiet und Plangebietsabgrenzung; Quelle: eigene

Das Plangebiet nördlich der Str. Schalbruch

Ziel und Inhalte des B-Planes

- Ermöglichung von Wohnbebauung, auch im „Hinterland“, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern (MFH),
- Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten
- 30%-iger Anteil an öffentlich gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum im MFH,
- Heute sind auf dem Grundstück Ziergartenflächen, einstöckige Wohngebäude und mehrere Nebengebäude zu finden,
- Der Stellplatznachweis soll möglichst bei >1 Stellplätzen je Wohneinheit (WE) liegen.



Bilder Plangebiet und Plangebietsabgrenzung; Quelle: eigene

Entwürfe

Variante 1:

6 Reihenhäuser
und ein
Mehrfamilienhaus.

Insgesamt bis zu
15 Wohneinheiten.

14 Garagen/
Carports und 2
Stellplätze.

Zusätzliche
Abstellmöglichkeit
vor den Garagen.



Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand Juli 2021

Entwürfe

Variante 2:

4 Doppelhaus-
hälften und ein
Mehrfamilienhaus.

Insgesamt bis zu
13 Wohneinheiten.

13 Garagen/
Carports und 3
Stellplätze.

Zusätzliche
Abstellmöglichkeit
vor den Garagen.



Büro stadVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand Juli 2021

Entwürfe

Variante 3:

3 freistehende
Einfamilienhäuser
und ein
Mehrfamilienhaus.

Insgesamt bis zu
12 Wohneinheiten.

9 Garagen/Carports
und 6 Stellplätze.
Zusätzliche
Abstellmöglichkeit
seitlich der Garagen.



Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand Juli 2021

Bevorzugter städtebaulicher Entwurf

Positive Aspekte der Variante 2:

- Mit 4 Doppelhaushälften und einem Mehrfamilienhaus eine eher moderate städtebauliche Dichte;
keine „maximale“ bauliche Ausnutzung der Grundstücke
- Klimatische Aspekte werden z.B. durch Erhalt / die Schaffung von Grünflächen (z.B. extensive Dachbegrünung) berücksichtigt
- Unterbringung von 30% öffentlich geförderten Wohnraum im MFH möglich
- Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen (Stellplatzschlüssel von 1,23 kann geschaffen werden)



Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand Juli 2021

Bebauungsplanverfahren – nächste Schritte

Nach der Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs
- Ausarbeitung des architektonischen Entwurfs auf Basis der bevorzugten städtebaulichen Variante

Einholung von Fachgutachten

- Gutachten zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung der Stufe 1 - Vorprüfung)
- Hydrogeologisches Gutachten mit Versickerungsnachweis
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Kompensationsbewertung



Büro stadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co KG; Stand Juli 2021



Hilden