

Der Bürgermeister Rechnungsausschuss

Hilden, den 4.01.2005
AZ: SV/61.1 244 A (VEP Nr.6)



Hilden

WP 04-09 SV 61/026-
a

Ersetzt durch SV-Nr. 61/026 - Neufassung

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP Nr. 6) für einen Bereich an der südlichen Schützenstraße

Hier: 1. Abhandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag

3. Satzungsbeschluß

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2005	Vertagt – neue Vorlage		

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuß

1. die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Bürgerinnen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 23.12.2004

Umweltamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Wasserbehörde

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind weder Altlasten / Altlastverdachtsflächen noch Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen oder mit Verdacht auf schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Kreisgesundheitsamt

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Aus planerischer Sicht

Die Anregungen aus Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 17.08.04, wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

1.2 Schreiben des Herrn Großelütern, Rheda Wiedenbrück, vom 23.11.05

Auf den seinerzeit an der Grenze errichteten Giebel des Gebäudes Schützenstraße Nr.146a soll eine Außenisolierung aufgebracht werden. Die Zustimmung des Vorhabenträgers wurde zwischenzeitlich erteilt. (siehe Anlage)

1.3 Schreiben der Familie Neuhaus, Hilden, vom 30.11.2004

Herr Neuhaus stimmt dem Vorhaben zwar grundsätzlich zu, macht aber verschiedene Anregungen zu der rückwärtigen Bebauung. Hierzu im Einzelnen: Verschiebung des südlichen Baukörpers um 3 m nach Norden und Anordnung der Garage am Ende des Stichweges sowie Reduzierung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß.

Auf Grund der vorgebrachten Anregung zur Geschossigkeit hat der Vorhabenträger seine Planung überarbeitet. Um eine bessere Angleichung des Vorhabens an die vorhandene Bebauung zu erreichen wurde die Firsthöhe für alle Gebäude um 1,5 m reduziert. In der Planzeichnung wurde daher die maximale Firsthöhe

von 61,0 m NN auf 59,5 m NN geändert und die Begründung entsprechend angepasst. Insoweit konnte der Anregung Rechnung getragen werden.

Der Anregung, den südlichen Baukörper der rückwärtigen Bebauung um 3 m nach Norden zu verschieben wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Stellung der Gebäude stellt in Bezug auf das Gesamtvorhaben eine optimierte Lösung dar. Die Gebäude sind im Plangebiet so angeordnet, dass nahezu gleich große Abstände untereinander vorhanden sind und sich somit eine Verträglichkeit zu der vorhandenen Bebauung dergestalt ergibt, dass der Verkehr in der Mitte gebündelt und somit eine Störung der benachbarten Hausgärten weitestgehend unterbunden wird. Hinzu kommt, dass bei anderer Anordnung der Garagen sich ein größerer Versiegelungsgrad ergeben würde (längere Anfahrt), der mit den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht in Einklang zu bringen wäre. Da sich das Vorhaben zudem nördlich des in Frage stehenden Hausgartens, Karnaper Straße 64, befindet, ist eine Verschattung nicht gegeben. Hinzu kommt, dass die Abstände der Gebäude untereinander ausreichend groß sind und die Abstandsflächen jeweils auf dem eigenen Grundstück liegen. Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift konkretisiert mit Blick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Nachbarschützende Belange werden durch die Planung nicht berührt.

1.4 Schreiben der Familie Bürger, Hilden, vom 20.12.2004

Folgende Anregungen werden vorgebracht: Verkürzung der Hausfronten und Ausführung der Dächer als Walmdach, Verschiebung des nördlichen Baukörpers der rückwärtigen Bebauung um 3 m nach Süden und um 2 m nach Osten, Anordnung der Garage am Giebel sowie Reduzierung der Geschossigkeit der rückwärtigen Bebauung auf ein Vollgeschoß.

Auf Grund der vorgebrachten Anregung zur Geschossigkeit hat der Vorhabenträger seine Planung überarbeitet. Um eine bessere Angleichung des Vorhabens an die vorhandene Bebauung zu erreichen wurde die Firsthöhe für alle Gebäude um 1,5 m reduziert. In der Planzeichnung wurde daher die maximale Firsthöhe von 61,0 m NN auf 59,5 m NN geändert und die Begründung entsprechend angepasst. Insoweit konnte der Anregung Rechnung getragen werden.

Der Anregung, den nördlichen Baukörper der rückwärtigen Bebauung um 3 m nach Süden und um 2 m nach Osten zu verschieben, wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Stellung der Gebäude stellt in Bezug auf das Gesamtvorhaben eine optimierte Lösung dar. Die Gebäude sind im Plangebiet so angeordnet, dass nahezu gleich große Abstände untereinander vorhanden sind und sich somit eine Verträglichkeit zu der vorhandenen Bebauung dergestalt ergibt, dass der Verkehr in der Mitte gebündelt und somit eine Störung der benachbarten Hausgärten weitestgehend unterbunden wird. Hinzu kommt, daß bei anderer Anordnung der Garagen sich ein größerer Versiegelungsgrad ergeben würde (längere Anfahrt), der mit den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht in Einklang zu bringen wäre. Die Abstände der Gebäude untereinander sind ausreichend groß und die Abstandsflächen liegen jeweils auf dem

eigenen Grundstück. Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift konkretisiert mit Blick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Nachbarschützende Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Der Anregung, die Dächer als Walmdach zu gestalten, wird nicht gefolgt. Das Umfeld ist, abgesehen vom benachbarten VEP 5, durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform stimmt mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers überein und liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Das Vorhaben fügt sich insoweit in die Umgebungsbebauung ein. Weiter wurde durch Reduzierung der Firsthöhe um 1,5 m dem „massivem Erscheinungsbild“ bereits entgegengewirkt. Insoweit ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung, die Breite der rückwärtigen Baufenster jeweils um einen Meter zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Durch unterschiedliche Haustypen soll das Plangebiet aufgelockert werden, was weiterhin mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

1.5 Schreiben der Familie Hanußek, Hilden, vom 22.12.2004

Folgende Anregungen werden vorgebracht: Verschiebung des nördlichen Baukörpers der rückwärtigen Bebauung um 3m nach Süden und Anordnung der Garage am Giebel, Schutz des Obstbaumes sowie Reduzierung der Geschosigkeit der rückwärtigen Bebauung auf ein Vollgeschoß.

Der in Frage stehende Obstbaum ragt mit seiner Krone in das Plangebiet und ist in der Planzeichnung eingetragen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass dieser Obstbaum im benachbarten VEP als erhaltenswert festgesetzt wurde. Der Obstbaum wird durch das Vorhaben nicht tangiert. In den textlichen Festsetzungen ist bereits ein Hinweis dergestalt enthalten, dass die Bauarbeiten so durchzuführen sind, dass der Baum nicht geschädigt wird. Der Vorhabenträger hat entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vorzusehen. Insoweit wird der Anregung Rechnung getragen werden.

Auf Grund der vorgebrachten Anregung zur Geschossigkeit hat der Vorhabenträger seine Planung überarbeitet. Um eine bessere Angleichung des Vorhabens an die vorhandene Bebauung zu erreichen wurde die Firsthöhe für alle Gebäude um 1,5 m reduziert. In der Planzeichnung wurde daher die maximale Firsthöhe von 61,0 m NN auf 59,5 m NN geändert und die Begründung entsprechend angepasst. Insoweit konnte der Anregung Rechnung getragen werden.

Der Anregung, den nördlichen Baukörper der rückwärtigen Bebauung um 3 m nach Süden zu verschieben, wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Stellung der Gebäude stellt in Bezug auf das Gesamtvorhaben eine optimierte Lösung dar. Die Gebäude sind im Plangebiet so angeordnet, dass nahezu gleich große Abstände untereinander vorhanden sind und sich somit eine Verträglichkeit zu der vorhandenen Bebauung dergestalt ergibt, dass der Verkehr in der Mitte gebündelt und somit eine Störung der benachbarten Hausgärten weitestgehend unterbunden wird. Hinzu kommt, dass bei anderer Anordnung der Garagen sich ein

größerer Versiegelungsgrad ergeben würde (längere Anfahrten), der mit den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht in Einklang zu bringen wäre. Die Abstände der Gebäude untereinander sind ausreichend groß und die Abstandsflächen liegen jeweils auf dem eigenen Grundstück. Die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschrift konkretisiert mit Blick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Nachbarschützende Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Der Anregung die Dächer als Walmdach zu gestalten, wird nicht gefolgt. Das Umfeld ist, abgesehen vom benachbarten VEP 5, durch Satteldächer geprägt. Diese Dachform stimmt mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers überein und liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Das Vorhaben fügt sich insoweit in die Umgebungsbebauung ein. Weiter wurde durch Reduzierung der Firsthöhe um 1,5 m dem „massivem Erscheinungsbild“ bereits entgegengewirkt. Insoweit ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

2. dem Durchführungsvertrag vom 26.01.2005 zuzustimmen,
3. den Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) „Schützenstraße 140-144“ gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt an der Schützenstraße und umfasst die Flurstück 46, 201 und 202 der Gemarkung Hilden, Flur 56.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Entscheidungsbegründung vom 10.01.2005 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Hilden hat am 17.09.2003 auf Antrag eines Vorhabenträgers die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 244 A (VEP 6) als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. In seiner Sitzung vom 09.06.2004 stimmte der Stadtentwicklungsausschuß dem Wechsel des Vorhabenträgers zu. Das Vorhaben wird nunmehr von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH durchgeführt.

In der Zeit vom 16.07.2004 bis 20.08.2004 wurden gemäß § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange an der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beteiligt. Am 15.07.2004 wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB die Beteiligung der Bürger durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der vom 22.11.2004 bis einschließlich 23.12.2004 öffentlich ausgelegen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Aufgrund der im Rahmen der Abwägung stattgegebenen Anregungen wurde die Planung für den Satzungsbeschuß überarbeitet und die Begründung redaktionell angepasst.

Anregungen:

Folgende Bürger und Bürgerinnen haben sich während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.11.04 bis 23.12.04 schriftlich zur Planung geäußert und Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Dieter Großelütern, Rheda Wiedenbrück
- Manfred und Renate Neuhaus, Hilden
- Jan und Ibtissam Hunußeck, Hilden
- Birgit Schira-Bürger und Stefan Bürger, Hilden

Keine Anregungen:

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.11.04 bis 23.12.04 schriftlich zur Planung geäußert und keine Anregungen vorgebracht:

- Landrat Kreis Mettmann
- RWE Net AG - Netzbereich Bergisch Gladbach-
- Stadtwerke Hilden
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post

Folgende Behörden und Stellen, welche Träger öffentlicher Belange sind, haben sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.11.04 bis 23.12.04 nicht schriftlich

zur Planung geäußert; es wird damit vorausgesetzt, dass ihre Belange nicht berührt werden.

- Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
- Rheinische Bahngesellschaft
- Solinger Stadtwerke
- Ish GmbH & Co. KG - Netzplanung -
- Bürgerverein Süd
- Deutsche Telekom AG – Technikniederlassung
- BUND Landesgruppe NW e.V., Ortsgruppe Hilden
- Stadt Hilden Feuerwehr
- Stadt Hilden Fachbereich Zentraler Bauhof
- Stadt Hilden Fachbereich Bauverwaltung und Bauaufsicht
- Stadt Hilden Fachbereich Tiefbau- und Grünflächenamt

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge hatte.

Vor dem Satzungsbeschluss muss dem Durchführungsvertrag zugestimmt werden. Dieser wurde am 26. Januar 2005 von den Vertragspartnern unterschrieben.

Bei Beschlußfassung durch Stadtentwicklungsausschuss und Rat gemäß Beschlussvorschlag könnte der Bebauungsplan Nr. 244 A (VEP 6) im März 2005 Rechtskraft erlangen.

Hinweis: Die Sitzungsvorlage wurde inhaltlich von der IngenieurBeratung Schödel, Erkrath,
erstellt.

(Günter Scheib)