

Der Bürgermeister

Hilden, den 22.04.2005

AZ.: AZ.: IV/61.1 Grol



Hilden

WP 04-09 SV 61/048

Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
Richrather Straße / Weißdornweg**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	11.05.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Überlegungen zur Ausweisung von Wohnbauland im Bereich Richrather Straße/Weißdornweg zur Kenntnis. Er lehnt die Einleitung von Bauleitplan-Verfahren, die das Ziel haben, in dem betroffenen Bereich Wohnbauflächen auszuweisen, bis auf weiteres ab.“

Erläuterungen und Begründungen:

Der vorliegende Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde durch die Eigentümerin des Flurstückes 49/28 der Flur 19, Gemarkung Hilden, gestellt (siehe beiliegenden Antrag; wird in Absprache mit der Antragstellerin erst jetzt zur Beratung vorgelegt).

Wunsch der Antragstellerin ist es, auf ihrem Grundstück eine ähnliche Bebauung zu realisieren wie auf den östlich angrenzenden Grundstücken am Hagebuttenweg und Eibenweg. Hier befinden sich auf relativ großen Grundstücken freistehende Einfamilienhäuser in 1- und zweigeschossiger Bauweise.

Eine verkehrliche Erschließung des Gebietes könnte von der Richrather Strasse über die dann noch auszubauende städtische Wegeparzelle (Flurstück 40) erfolgen. Auch die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wäre sicher zu stellen (finanzielle Auswirkungen für die Stadt).

Ohne einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der dann ein größeres Gebiet (Richrather Straße/ südl. Grenze des Bebauungsplanes Nr. 28 / westl. Grenzen der Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 31/ Stadtgrenze Langenfeld) einschließen würde, ist das jedoch nicht möglich (siehe beiliegenden Plan).

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden weist für diesen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Somit wäre bei einem evt. Bauleitplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren erforderlich. Auch Ausgleichsmaßnahmen für die durch Bebauung erfolgte Flächenversiegelung müssten getätigt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur stark befahrenen Richrather Straße wäre im Falle eines Bauleitplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten zu erstellen, ob und inwieweit hier mit aktivem Lärmschutz gearbeitet werden muss.

Zu einer Bebauung der zurzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Wohnhäusern direkt an der Stadtgrenze müsste die Nachbargemeinde (Stadt Langenfeld) im Rahmen der Trägerbeteiligung gehört werden.

Unmittelbar nördlich von dem von der Antragstellerin beabsichtigten Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Verdachtsflächenkataster des Kreises Mettmann mit Gefahrenklasse II

(6568/4 Hi II - Lehmkuhler Weg Süd; ehemalige Bauschutt- und Hausmülldeponie) eingestuft ist. Man kann zurzeit nicht sagen, ob von hier negative Auswirkungen für die angrenzenden Grundstücksareale zu erwarten sind.

Es muss weiterhin davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einem Bauleitplan-Verfahren auch das Thema der (sehr kostspieligen) Sanierung dieser Altlast angesprochen wird (gleicher Eigentümer). **Dabei ist zu berücksichtigen, dass es nicht möglich ist, nur einige von der Altlastenthematik unberührte Flächen zu überplanen und den belasteten Rest zu „übersehen“.**

Laufende Projekte, etwa am Weidenweg (Sanierung Sportplatz) oder auf der Fläche Richrather Straße/Lehmkuhler Weg (Bebauungsplan Nr. 2A, 1.Änd.), zeigen genau diese Problematik auf.

Das Siedlungsdichtegutachten aus dem Jahre 1997 sieht die ökologische Freiraumfunktion im Bereich der Altablagerungen stark beeinträchtigt. Ansonsten hat die übrige Fläche eine eher mittlere ökologische Bedeutung, auch wenn die Kombination aus Grünlandflächen und Gehölzen kleinklimatisch positive Effekte für die Wohngebiete durch den möglichen Luftaustausch hat und als Freiraum einen Kontrast zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauungen darstellt. Aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches in 2004 werden diese Aspekte ebenfalls im Umweltbericht zu beachten und gutachterlich zu behandeln sein.

Schließlich sei noch auf die erst Anfang des Jahres beschlossene Prioritätenliste für die durchzuführenden Bauleitplan-Verfahren hingewiesen.

Aus planerischer Sicht gibt es damit eine ganze Reihe von Aspekten, die in der Zusammenfassung zu dem Vorschlag führen, eine Ausweisung von Bauland nicht weiter zu verfolgen.

Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag abgefasst.

In der Zwischenzeit hat sich eine weitere Grundstückseigentümerin der Initiative zur Einleitung eines Bauleitplan-Verfahrens angeschlossen; natürlich ebenfalls mit dem Ziel, Wohnbauland zu bekommen. Auch deren Schreiben ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

An der Position der Verwaltung, aufgrund der mannigfaltigen planerischen Problembereiche eine Ablehnung des Antrages vorzuschlagen, ändert sich dadurch nichts.

(G.Scheib)