

Der Bürgermeister



Hilden, den 21.06.2010

AZ.: IV/61.1-Hol-144-00

WP 09-14 SV 61/044

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 für den Bereich
Biesenstraße / Am Stadtwald**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	14.07.2010			
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2010			

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Schreiben vom 11.05.2010 ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144 gestellt worden, welcher im Jahre 1989 rechtskräftig wurde. Die Änderung wird für das Flurstück 1186 in Flur 9, nordöstlich des Grundstückes Biesenstraße 62 beantragt.

Ziel ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück.

Der Bebauungsplan Nr. 144 (Anlage 3) weist für den betroffenen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bei einer maximal II-geschossigen Bebauung aus. Für das Flurstück 1186 sieht der Bebauungsplan keine Baumöglichkeit vor. Das Grundstück entstand erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Teilung. Im nördlichen Bereich des Grundstückes sind im Bebauungsplan vier Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Der in der Anlage zur Sitzungsvorlage befindliche Antrag (Anlage 1) inklusive Vollmacht und Auszug aus der Liegenschaftskarte enthält zusätzlich ein Schreiben des Herrn Günter Scheib (zum damaligen Zeitpunkt Mitglied des Ausschusses) sowie ein Sitzungsprotokoll des Bau- und Planungsausschusses.

Aus diesen Unterlagen geht hervor, dass der Bau- und Planungsausschuss am 23.05.1990 bereits einer Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück zugestimmt hatte und die 1. Änderung aufstellte. Allerdings sollte auch sichergestellt werden, dass noch eine künftige Erschließung der südwestlich angrenzenden Grundstücke möglich ist. Damals wurden Aufstellungsbeschlüsse noch endgültig im Rat gefasst. Das ist für den damaligen Aufstellungsbeschluss nie erfolgt. Die Gründe gehen aus der Akte nicht hervor.

Nun haben sich in den vergangenen 20 Jahren die Voraussetzungen geändert und erschweren einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

Zum einen hat sich der Bewuchs insbesondere im mittleren und nördlichen Bereich des Grundstückes ausgeweitet, so dass dort inzwischen viele hohe Bäume vorhanden sind, die direkt an den Stadtwald angrenzen.

Zur besseren Beurteilung der Situation hat die Verwaltung bereits die Antrags-Liegenschaftskarte, einen Plan mit den ungefähren (nicht eingemessenen) Baumstandorten und Fotos dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW zugesandt, um zu erfahren, ob es sich auf dem Grundstück um faktischen Wald handelt. Dieses wurde vom Landesbetrieb in einer Ersteinschätzung anhand der zugesandten Materialien bejaht und auch darauf hingewiesen, dass ein Eingriff auf dem Grundstück den kompletten Waldverlust bedeuten würde. Das hieße, dass an einer anderen Stelle eine Ersatzaufforstung mit einer größeren Fläche vorzunehmen sei. Dieses ist insofern schwierig, da zumindest innerhalb des Hildener Stadtgebietes derzeit keine verfügbaren Flächen bekannt sind.

Ein Baufenster, welches die Bäume verschonte, würde nach grober Abschätzung der Kronentraufbereiche der südlichsten Bäume eine Hausbreite von ca. 7 Metern ermöglichen.

Ein weiteres Erschwernis der gewünschten Änderung des Bebauungsplanes ist darin zu sehen, dass die Planung für nur das eine Grundstück nicht viel Sinn macht, da den Nachbarn die Chance auf eine Erschließung ihrer hinteren Grundstücksbereiche erhalten bleiben soll. Dieses ist bei Schonung der Bäume aber auf Grund der Enge des Grundstückes des Antragstellers nicht möglich. Es müsste also eine Aufstellung für einen erweiterten Bereich (Anlage 4) erfolgen, um dieses Problem planerisch zu berücksichtigen. Sollte man nun einen Aufstellungsbeschluss mit einem erweiterten Plangebiet fassen – woran die benachbarten Eigentümer gegenüber dem Antragsteller Interesse bekundet haben –, ist zu bedenken, dass in dem Bereich noch weitere Baumstrukturen vorhanden sind, die evtl. auch als faktischer Wald einzustufen sind. Aber auch wenn das nicht der Fall sein sollte, benötigte man Flächen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs.

Ohne die Problematik mit den Bäumen (Wald) einerseits und der Erschließung der Nachbargrundstücke andererseits wäre eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus aus städtebaulicher

Sicht denkbar, da sie sich in die Umgebung einfügt und das Grundstück bereits erschlossen ist. So wäre ohne den Bebauungsplan Nr. 144 eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Es bestünde die Möglichkeit durch Aufhebung des Bebauungsplanes eine § 34-Situation zu schaffen. Dieses kann aber nicht empfohlen werden, da der Bebauungsplan für einen größeren teilweise noch unbebauten Bereich das Baurecht regelt und dieses auch weiterhin notwendig ist.

In Anlage 2 legt der Antragsteller nochmals detailliert dar, warum er eine Bebauung auf seinem Grundstück für sinnvoll hält.

Die Verwaltung stellt die Beschlussfassung anheim. Um eine Baumöglichkeit auf dem Grundstück zu schaffen, müsste eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, die allerdings die bereits beschriebenen Probleme mit sich brächte und eine Umsetzung stark erschwerte. Sollte trotzdem seitens des Ausschusses beschlossen werden, dass ein Änderungsverfahren aufgestellt wird, wird aus Gründen der Erschließung der Nachbargrundstücke und auch aus Kapazitätsgründen im Planungs- und Vermessungsamt dringend empfohlen, ein größeres Plangebiet (Anlage 4) zu wählen.

Horst Thiele

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

Da der Antragsteller Herr Komoll den Wunsch hatte, der Sitzungsvorlage eine weitere überarbeitete Stellungnahme seinerseits hinzuzufügen, wurde die Beratung auf den Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2010 verschoben, um dieses zu ermöglichen.

Der Sitzungsvorlage ist unter „Anlage-Neu“ die Stellungnahme beigefügt.

Die ursprünglichen Erläuterungen und Begründungen zur Sitzungsvorlage bleiben auch angesichts dieser neuen Stellungnahme bestehen. Über den Zustand des Grundstückes, insbesondere bezüglich des Baumbestandes, können sich die Mitglieder des Ausschusses bei der geplanten Ortsbesichtigung einen eigenen Eindruck verschaffen. Hinsichtlich der Wünsche zur Überbaubarkeit des Grundstückes ist ein Eingriff in den Baumbestand unerlässlich, insbesondere, wenn man bedenkt, dass zu einem Einfamilienhaus normalerweise auch ein Gartenbereich zur Verfügung stehen sollte.

Horst Thiele