

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung für den Bereich der Brucknerstraße zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:

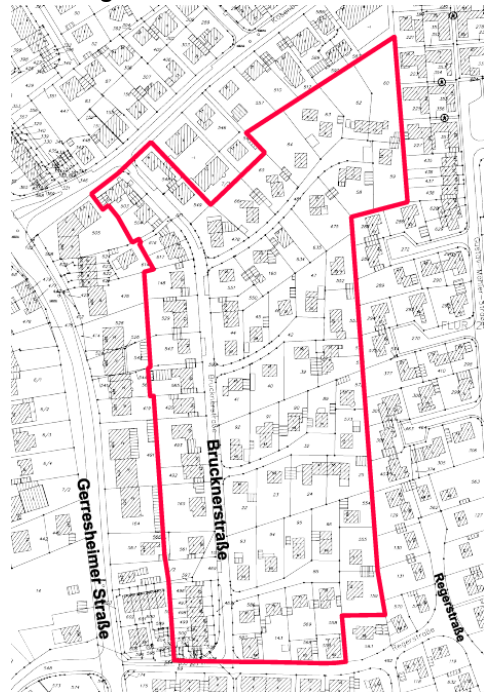
In seiner Sitzung vom 24.09.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15B, 2. Änderung für den Bereich Regerstraße / Pfitznerstraße beschlossen.

Durch den Bebauungsplan sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15B hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert werden. Durch ergänzende Festsetzungen - insbesondere zur Gebäudehöhe - soll erreicht werden, dass sich künftige Bauvorhaben städtebaulich in die bestehende Situation einfügen.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Planungs- und Vermessungsamt vom Stadtentwicklungsausschuss damit beauftragt, die Bebauung der Brucknerstraße zu untersuchen. Es soll festgestellt werden, ob auch hier die Voraussetzungen gegeben sind, ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren einzuleiten, um keine städtebaulichen Missstände entstehen zu lassen. Die Brucknerstraße grenzt direkt an das Plangebiet des Bebauungsplans 15B, 2. Änderung an. Sie ist ebenfalls Teil des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplans Nr. 15B sowie des Bebauungsplans Nr. 15C und der jeweiligen Änderungsbebauungspläne.

In diesem Fall müsste über die Änderung des Planungsrechts in diesen Bereichen entschieden werden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Bebauung westlich und östlich der „Haupttrasse“ der Brucknerstraße mit ihren Sackgassen sowie die Bebauung nördlich der Regerstraße, die auf den Hintergrundstücken der südlichen Sackgasse liegen. Im Folgenden werden zunächst die planungsrechtliche Situation und der derzeitige Bestand im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden fachliche Empfehlungen zum weiteren Vorgehen gegeben.



Plan des Untersuchungsgebiets

Planungsrechtliche Situation:

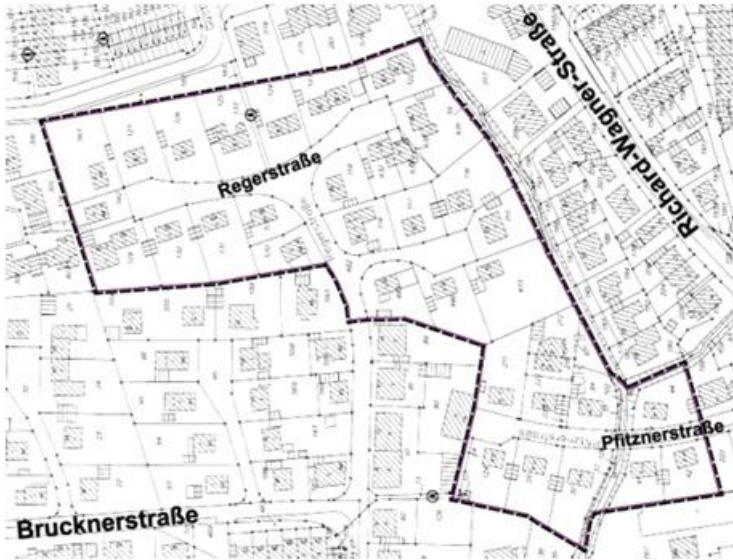
Bplan Nr. 15B

Dieser Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15B (Rechtskraft 1972; der Plan ist nach Osten ausgerichtet) stellt das gesamte Plangebiet dar, die rechtskräftigen Änderungen sind gekennzeichnet.

Im südlichen Teil des Plangebietes (auf dem Ausschnitt rechts) liegen



die Reger- und die Pfitznerstraße sowie die an die Richard-Wagner-Straße angrenzende Bebauung, im nördlichen Bereich die Brucknerstraße mit ihren 4 Sackgassen. Die Plangebietsgrenze für die 2. Änderung des Bplans 15B für den Bereich Regerstraße / Pfitznerstraße verläuft wie im folgenden Plan dargestellt (hier ebenfalls geostet).



Plangebiet Bplan 15B, 2. Änderung

Für die Bebauung an der Brucknerstraße ist im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15B eine eingeschossige offene Bebauung festgesetzt.

Das Baufenster östlich der von Norden nach Süden verlaufenden „Haupttrasse“ ist in „mäandrierender“ Form als Flächenausweisung festgesetzt. Die Baugrenzen haben überwiegend 7,50m, in kleinen Bereichen an der Plangebietsgrenze nur 3,0m Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze. Der Abstand des Baufensters zur Straße beträgt meist 3,0m bis 5,0m, die Baugrenze verläuft hier straßenbegleitend. In der südlichsten Sackgasse verläuft die Baugrenze in einer Zickzacklinie, der Abstand zur Straße beträgt meist um die 8,0m. Die Tiefe der Baufenster beträgt zwischen ca. 16,0m und über 50,0m. Textlich ist festgesetzt:

A Gestalterische Festsetzungen:

Einfriedigungen der Vorgärten sind nicht zulässig. Im Übrigen sind neue Einfriedigungen den vorhandenen anzugleichen.

Traufhöhe und Dachneigung sind der vorhandenen Bebauung anzugleichen.

Garagen sind mit Flachdach zu errichten.

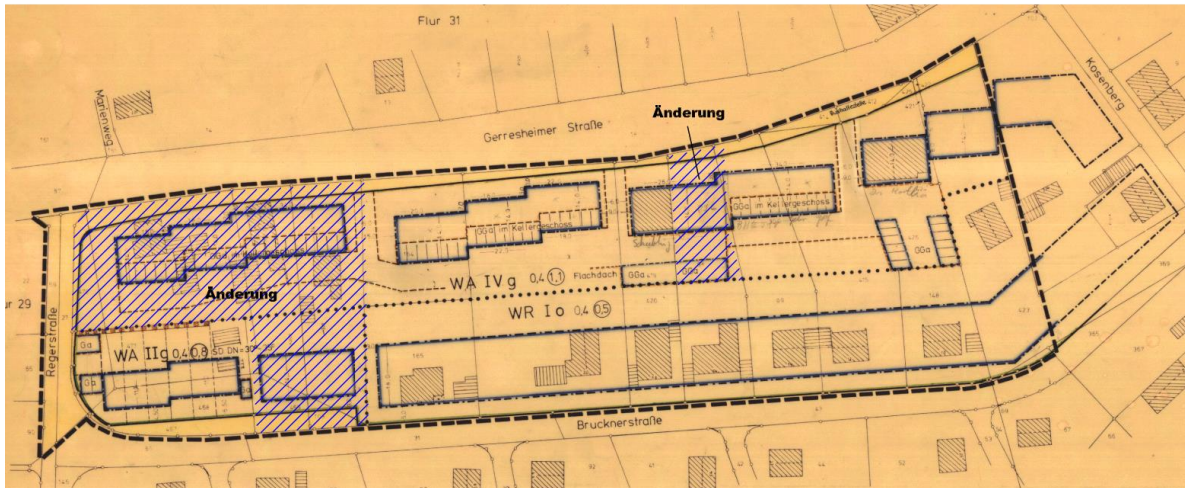
B Zusätzliche Festsetzungen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beiderseits des Sand- und Hoxbaches sind gemäß § 23 (5) Baunutzungsverordnung Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen entlang des Sand- oder Hoxbaches, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Wie auch im Bereich Regerstraße/ Pfitznerstraße geben diese Festsetzungen nur unzureichende Anhaltspunkte für die Baugestaltung, so dass eine städtebaulich zufriedenstellende Gestaltung des Plangebiets 15B allein durch diese Festsetzungen nicht gesichert ist. Probleme mit einer nicht angepassten zusätzlichen Bebauung oder Neubebauung, die den durch die Bestandsbebauung vorgegebenen städtebaulichen Rahmen sprengt, sind im planungsrechtlich zulässigen Rahmen möglich. Aufgabe der städtebaulichen Untersuchung muss daher sein, die Bestandsbebauung daraufhin zu untersuchen, ob sie ein städtebaulich einheitliches bzw. stimmiges Bild vermittelt, welches durch zusätzliche Festsetzungen geschützt werden könnte.

Bplan Nr. 15C

Die Bebauung an der westlichen Seite der Brucknerstraße gehört zum Bebauungsplan Nr. 15C (Rechtskraft 1975; der Plan ist nach Westen ausgerichtet) und zum Bplan 15C, 2. Änderung (Rechtskraft 2001; hier nach Westen orientiert).



Oben Bplan 15C / unten Bplan 15C, 2. Änderung



Für die Bebauung an der Brucknerstraße sind eine eingeschossige offene Bebauung sowie im Südwesten der Brucknerstraße in einem kleinen Bereich eine zweigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt:

Das Baufenster ist in weiten Teilen als Flächenausweisung in einer Bautiefe von 18,0m, in einem kleineren Bereich in einer Bautiefe von 11,0m bzw. 14,0m (straßenbegleitend in einem Abstand von mindestens 4,50m bzw. 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Textliche Festsetzungen sind nicht getroffen worden.

In den Bereichen, in denen die zulässige Bautiefe 11,0m bzw. 14,0m beträgt, sind die Baufenster eng gefasst worden und Festsetzungen zum Maß der Bebauung sowie zur Baugestaltung (zulässige Dachneigung, teilweise auch Firstrichtung) getroffen. Hier sind bei Anbauten oder Neubauten keine städtebaulichen Probleme zu erwarten. In den Bereichen, in denen das Baufenster eine Tiefe von 18,0m aufweist, ohne dass gestalterische Festsetzungen getroffen worden sind, ist dieses aber denkbar. Dieser Bereich soll daher untersucht werden.

Bilanz der Betrachtung der planungsrechtlichen Situation

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Bebauungspläne Nr. 15B und Nr. 15C im Bereich der Brucknerstraße Festsetzungen treffen, die dazu führen könnten, dass sich neue Anbauten oder Neubauten nicht in den vorliegenden städtebaulichen Rahmen einpassen. Es sind neben den großzügigen Baufenstern lediglich eine eingeschossige Bebauung und durch die GRZ von 0,4 die maximale Ausnutzung der Grundstücke auf 40% der Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund der Festsetzung der offenen Bebauung ist ein Abstand von mindestens 6,0m zu den Nachbarhäusern einzuhalten. Vorgaben zur Bauform und -gestaltung gibt es nicht.

Es muss daher geprüft werden, ob erweiterte oder zusätzliche Baukörper das städtebauliche Bild massiv beeinträchtigen können.

Die zu untersuchenden Bereiche werden im Folgenden abschnittsweise dargestellt, zunächst die Bebauung östlich und westlich der „Haupttrasse“ (in Nord-Südrichtung verlaufender Teil der Straße) - hier sind die Bpläne Nrn. 15B, 15C und 15C, 2. Änderung betroffen -, dann die Bebauung in den Sackgassen (Plangebiet Bplan Nr. 15B).

Städtebauliche Situation und Straßenbild

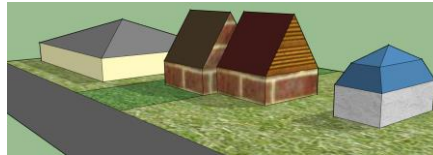
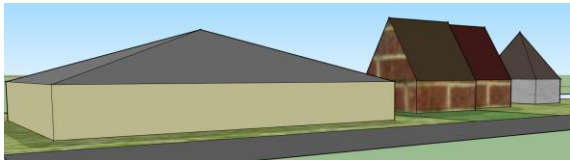
Westseite der „Haupttrasse“ der Brucknerstraße (Hausnummern 42 - 2)

Die meisten Gebäude sind eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit traufständigen Satteldächern. Die Dachneigung beträgt zwischen ca. 45° und ca. 55°. Die Fassaden und Dächer sind unterschiedlich gestaltet, die Dächer teilweise mit Gauben erweitert. Die Häuser Brucknerstraße 32 - 42 sind hiervon abweichend als zweigeschossige traufständige Reihenhäuser gestaltet.

Die Vorgartenbereiche sind abgesehen von den Einfahrten grün gestaltet. Etwa die Hälfte der Grundstücke ist nicht eingefriedet. Die Einfriedungen der übrigen Grundstücke variieren zwischen hohen Schnitthecken, niedrigen Hecken und je zweimal Zäunen und Mauern.

In diesem Bereich gelten Bplan Nr. 15C, in dem keine Festsetzung zu den Einfriedungen und zur Dachneigung getroffen ist (im Gegensatz zu Bplan 15B), sowie der Bplan 15C, 2. Änderung, in dem für die Grundstücke an der Brucknerstraße ebenfalls keine Festsetzung zu den Einfriedungen getroffen ist. Aufgrund der Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 15C könnten fast alle Gebäude noch erheblich erweitert werden. Zwischen den Gebäuden Brucknerstraße 26 und 32 gibt es eine Baulücke, in der ein zusätzliches Gebäude entstehen könnte.

Westlich der Brucknerstraße wären mit den heutigen Festsetzungen bis zu 18m tiefe eingeschossige Baukörper mit jeglicher Dachgestaltung planungsrechtlich zulässig, zum Beispiel:



Ostseite der „Haupttrasse“ der Brucknerstraße (Am Kosenberg 8 bis Regerstraße 66)

Die meisten Gebäude sind Einzel- und Doppelhäuser mit traufständigen Satteldächern. Der Großteil der Häuser weist eine ähnliche Größe auf. Die Fassaden und Dächer sind unterschiedlich gestaltet, die Dächer teilweise mit Gauben erweitert. Die Dachneigung beträgt ca. 55°. Das Gebäude Am Kosenberg 8 ist vergleichbar gestaltet (es liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 68B). Das Gebäude Regerstraße 66 am südlichen Ende der Brucknerstraße ist abweichend mit Pult- und Flachdachbereichen gestaltet. In der Größe passt es sich an die Gebäude mit ihren Anbauten an. Die Vorgartenbereiche sind abgesehen von den Einfahrten grün gestaltet. Nur ein Vorgarten ist nicht eingefriedet. Die Einfriedungen der übrigen Grundstücke variieren zwischen hohen Schnitthecken, Zäunen und je einmal einer Hecke in Verbindung mit Zaun bzw. Mauer.

Hier und in den folgenden Abschnitten gelten die Festsetzungen des Bplans Nr. 15B, durch welche Einfriedungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 15B könnten fast alle Gebäude noch erheblich erweitert werden. Es gibt zudem größere Gärten zwischen den Gebäuden Brucknerstraße 43 und 45 sowie zwischen Brucknerstraße 61 und 63, in denen zusätzliche Gebäude entstehen könnten.

Die vier Sackgassen der Brucknerstraße

Die Grundstücke im östlichen Bereich der Brucknerstraße sind mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern, insbesondere am Ende der Sackgassen auch mit Doppel- oder in einem Fall mit drei Reihenhäusern bebaut. Die Ursprungsgebäude sind Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern. Der Großteil der Häuser weist eine vergleichbare Größe auf. Die Fassaden sind mit unterschiedlichen Materialien (heller Putz, brauner Klinker) gestaltet. Die Dächer haben teilweise kleine Schleppgauben. Ihre Dachneigung beträgt ca. 55°. Die meisten Grundstücke sind noch mit der Ursprungsbebauung bebaut, die teilweise durch größere Anbauten (z.B. Brucknerstr. 1, 47, 57) oder durch weitere Einfamilienhäuser (z.B. Brucknerstr. 9a, 35a) auf den Grundstücken ergänzt wurde.



Die Ursprungsbebauung

(Einfamilienhäuser) nördlich der Straße steht jeweils parallel zueinander etwa im 45°-Winkel zur Straße, die Häuser südlich der Straße sind hierzu um 90° gedreht und stehen ebenfalls parallel zu einander. Die Häuser am Wendebereich stehen traufständig zur Straße. (siehe Ausschnitt aus dem Luftbild: Brucknerstraße 45 – 61). Ergänzungen zu dieser Bebauung sind Anbauten, Garagen sowie Schuppen.

Im Wesentlichen besteht die Bebauung aus der wenig veränderten Ursprungsbebauung. Exemplarisch für alle Sackgassen werden im Folgenden die Fassaden Brucknerstraße 27-43 abgebildet:



In der nördlichen Sackgasse (Brucknerstraße 1 - 25) ist auf einem Grundstück ein zusätzliches Einfamilienhaus erbaut, das mit einem Wohnweg erschlossen ist (Nr. 9a). Es steht rechtwinklig zum alten Bestand und ist in Größe und Kubatur (Dachform etc.) angepasst. Ein Ursprungsgebäude wird gerade durch einen Neubau in Form eines Doppelhauses ersetzt. In Größe, Bauform und Dachneigung passt sich der Neubau ein, er steht jedoch giebelständig parallel zur Straßenflucht und hält daher den durch die Ursprungsbebauung vorgegebenen Winkel nicht ein (Brucknerstraße 21 und 21a). Insbesondere die Häuser Nrn. 1-5 haben große Anbauten, die sich in ihrer Gestaltung einpassen.

Die Vorgartenbereiche sind abgesehen von den Einfahrten meist grün gestaltet, der Vorgartenbereich des Neubaus Brucknerstraße 21a ist insgesamt gepflastert. Die meisten Vorgärten sind nicht eingefriedet. Je ein Grundstück hat eine niedrige bzw. hohe Schnitthecke.

In der zweiten Sackgasse von Norden (Brucknerstraße 27 - 43) sind zwei zusätzliche EFH errichtet worden. Haus Nr. 35a steht parallel zu den Nachbarbauten, Haus Nr. 37a ist als Anbau rechtwinklig zu Haus Nr. 37 erbaut. Beide Gebäude passen sich in Größe und Kubatur ein. Es sind noch keine Häuser der Ursprungsbebauung durch Neubebauung ersetzt worden. Verschiedene Gebäude sind umfangreich modernisiert worden, was teilweise an den modernen Fensterformaten und -gestaltungen zu erkennen ist.

Die Vorgärten sind abgesehen von den Einfahrten meist grün gestaltet und je einmal mit Schotter versehen bzw. asphaltiert. Die Hälfte der Vorgärten ist nicht eingefriedet. Die anderen Grundstücke haben einmal niedrige, im Übrigen hohe Schnitthecken.

In der dritten Sackgasse von Norden (Brucknerstraße 45 - 61) haben die Gebäude Brucknerstraße 47 und 57 große Anbauten, die sich jedoch einpassen. Im Hintergelände des Gebäudes Brucknerstraße 53 steht ein Neubau (Gustav-Mahler-Straße 33a, von der Gustav-Mahler-Straße her erschlossen). Das Gebäude ist etwas größer als die Ursprungsbebauung und hat ein flacheres Satteldach. Es fällt durch die blaue Dacheindeckung auf, ist aber an dieser Stelle in Größe und Kubatur städtebaulich nicht störend.

Die Vorgartenbereiche sind abgesehen von den Einfahrten meist grün gestaltet. Nur ein Vorgarten hat einen niedrigen Zaun, die übrigen sind nicht eingefriedet.

In der südlichen Sackgasse (Brucknerstraße 63 - 81) passen sich der große Anbau des Hauses Brucknerstraße 69 sowie das Gebäude Nr. 69a (im Hintergelände von Brucknerstraße 71) städtebaulich ein.

Die Vorgartenbereiche sind abgesehen von den Einfahrten meist grün gestaltet. Nur ein Vorgarten hat eine niedrige Hecke, die übrigen sind nicht eingefriedet.



Reger-66.JPG

von Westen



Reger-62_(Garten)-Reger-66.JPG



Reger-62.JPG



Reger-60.JPG

von Süden

Drei weitere sehr uneinheitliche eingeschossige Einfamilienhäuser sind an der Regerstraße (Nrn. 60 bis 66) errichtet worden. Sie stehen auf den ehemaligen südlichen Hintergrundstücken der Gebäude Brucknerstraße 75 – 81. Eins dieser Häuser ähnelt den an der Sackgasse liegenden Häusern, die übrigen sind größere Häuser, eines ist eine besondere Bauform mit Flach- und Pultdächern, das andere hat ein Walmdach. Die Stellung der Häuser zur Straße variiert, es ist kein Bebauungszusammenhang erkennbar. Die drei Grundstücke an der Regerstraße sind eingefriedet. Sie haben je eine niedrige und eine hohe Schnitthecke, einen hohen Zaun und eine niedrige Mauer vorzuweisen. Zwei Vorgartenbereiche sind abgesehen von den Einfahrten grün gestaltet, einer geschottert. Zwischen den Häusern Regerstraße 62 und Regerstraße 66 gibt es noch ein großes Grundstück (Hintergrundstück der Brucknerstraße 79), auf welchem weitere Gebäude errichtet werden könnten.

Diese sehr unterschiedlichen, nicht harmonisierenden Gebäude halten sich weitgehend an die planungsrechtlichen Festsetzungen (ihre Einfriedungen wären jedoch eigentlich nicht zulässig). Ähnliche Entwicklungen wären also auch im übrigen Bereich der Brucknerstraße denkbar.

Fazit:

Die städtebauliche Gestaltung ist, wie im Einzelnen oben dargestellt, in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets nah an der ursprünglichen Gestaltungsabsicht. Dies betrifft vornehmlich die Sackgassen der Brucknerstraße. Hier steht noch hauptsächlich die Ursprungsbebauung mit unterschiedlichen Ergänzungsbauten, die sich aber in der Regel einpassen. Hier sind die Grundstücke überwiegend nicht eingefriedet. Dadurch wird ein großzügiges Bild des Straßenraums vermittelt.

Im Bereich der „Haupttrasse“ der Brucknerstraße ist die städtebauliche Wirkung uneinheitlicher, was insbesondere daran liegt, dass viele Vorgärten mit vielgestaltigen Einfriedungen eingefasst sind. Ansonsten harmonisiert die Bebauung auch hier.

Wie oben dargestellt, schützt das bestehende Planungsrecht diese Gestaltung nur unzureichend. Ein besserer planungsrechtlicher Schutz könnte erreicht werden durch Festsetzungen in folgenden Bereichen:

- Gebäudestellung (z.B. Baulinie)
- maximale Tiefe der Baukörper (z.B. Baugrenze)
- Trauf- und Firsthöhen
- Dachform, Gestaltung von Gauben
- Einfriedungen bzw. Ausschluss von Einfriedungen
- ggf. Erschließung von Hintergrundstücken und Baufenster für diese Bereiche

Bei der Überlegung, ob für den Untersuchungsbereich eine Bplan-Änderung aufgestellt werden soll, ist zu bedenken:

1. Dass im Untersuchungsbereich bereits Baurecht besteht. Daher darf durch weitergehende Festsetzungen der Umfang der zulässigen Bebauung nicht deutlich verringert werden, da dies gemäß § 39ff Baugesetzbuch Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer/-innen nach sich ziehen könnte.
2. Ob ein akuter Handlungsbedarf besteht, also gegenwärtig eine Verunstaltung der Siedlung zu befürchten ist. Dies wird im Folgenden für einzelne Abschnitte bzw. Bereiche analysiert:
 - 2.1. Die Grundstücke der Brucknerstraße 1 - 71 gehören der katholischen Kirchengemeinde Hilden und sind als „Kolping-Siedlung“ im Zusammenhang erbaut worden. Die Grundstücke sind im Erbbaurecht für 99 Jahre verpachtet. Die Erbbaurechtnnehmer haben umfangreiche Rechte an den Grundstücken, dürfen ihre Einfamilienhäuser vererben oder auch veräußern. Bei den meisten Grundstücken ist der Großteil der Pachtzeit abgelaufen, ver-

schiedene sind bereits vererbt oder verkauft worden. Eine Neubauabsicht kann nur verwirklicht werden, wenn der Erbbaurechtgeber ihr zustimmt.

Die ursprüngliche und bis heute bestehende Zweckbestimmung dieser Grundstücke ist die Förderung von Familien. Bisher wird die Erstellung von Einfamilienhäusern und entsprechenden Anbauten zugelassen, im Falle der Neubebauung Brucknerstraße 21-21a die Erstellung eines Doppelhauses. Gebäude, die sich gar nicht einpassen, sind in den Sackgassenbereichen bisher nicht entstanden.

Aus heutiger Sicht ist eine Änderung der Intentionen der Grundstückseigentümerin nicht zu befürchten, so dass mit einer weiteren Nutzung für Einfamilienhäuser zu rechnen ist. Bisher ist die Einpassung von Neubauten in dieser Siedlung gut bis ausreichend. Welche gestalterischen Vorstellungen hierbei zukünftig berücksichtigt werden, kann jedoch nicht vorausgesehen werden. Für die Grundstücke Brucknerstraße 1 – 71 ist derzeit keine Bebauungsplanänderung erforderlich, da die städtebauliche Gestaltung auf den Erbbaurechtsgrundstücken Brucknerstraße 1 – 71 aus heutiger Sicht wie beschrieben derzeit nicht gefährdet ist.

- 2.2. Das Privatgrundstück Brucknerstraße 1a im Norden der Brucknerstraße ist mit einem großen Einfamilienhaus der 80er Jahre bebaut. Hier besteht kein akuter Handlungsbedarf, da eine Überplanung in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist.
- 2.3. Die übrigen Grundstücke im westlichen und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind ebenfalls im Privatbesitz. Angesichts des Alters der Gebäude ist anzunehmen, dass etliche Grundstücke hier bereits vererbt oder verkauft worden sind und die übrigen in den kommenden Jahren ebenfalls weitergegeben werden. Hier ist – ebenso wie im Fall des Grundstücks Regerstraße 46, welches den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15B, 2. Änderung sowie für diesen Prüfauftrag bildete – denkbar, dass es Neubauabsichten geben könnte, die die städtebauliche Gestalt stark stören würden.
- 2.4. Der weitere Umgang mit den einzelnen Bereichen muss differenziert betrachtet werden:
 - 2.4.1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15C und seiner 2. Änderung sind für die Bebaubarkeit der Grundstücke Brucknerstraße 26 – 42 (gerade / westliche Seite der „Haupttrasse“) ausreichend eng gefasst.
 - 2.4.2. Die Grundstücke Brucknerstraße 2 – 24 (gerade / westliche Seite der „Haupttrasse“) liegen ebenfalls im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15C. Soll dieser Bereich überplant werden, so wäre eine eigene Bebauungsplanänderung sinnvoll. Hier kann abgewartet werden und gegebenenfalls im Falle eines Bauantrags für einen städtebaulich störenden Baukörper unmittelbar mit einer Bebauungsplan-Aufstellung reagiert werden. Die vorliegende städtebauliche Untersuchung bietet hierfür eine gute Grundlage.
 - 2.4.3. Allenfalls für die Privatgrundstücke Brucknerstraße 73 – 81 und Regerstraße 58 – 66 (ungerade / südliche Sackgasse sowie Hintergrundstücke der südlichen Sackgasse) im Süden der Brucknerstraße wäre derzeit eine Bebauungsplanänderung bzw. die Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplans 15B, 2. Änderung bedenkenswert:

Grundsätzlich ist im Untersuchungsgebiet - wie auch sonst in verschiedenen (Einfamilienhaus-) Gebieten in Hilden - eine moderate Nachverdichtung zu begrüßen, die ja in Teilen auch schon erfolgt ist. Allerdings sind im Untersuchungsgebiet bis heute keine überzogenen Erweiterungsabsichten erkennbar.

Wie bereits erwähnt, ist auch zu bedenken, dass die Überplanung des Gebietes, in dem bereits Baurecht besteht, vorsichtig erfolgen muss, um keine Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümer/-innen auszulösen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 15B, 2. Änderung im Bereich Regerstraße/ Pfitznerstraße können in diesem Zusammenhang wertvolle Erfahrungen gesammelt werden. Die für die Siedlung Regerstraße/ Pfitznerstraße zu entwickelnden Festsetzungen sind aufgrund der unterschiedli-

chen städtebaulichen Gestalt nicht auf das hier dargestellte Untersuchungsgebiet übertragbar.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, das Bebauungsplangebiet 15B, 2. Änderung für den Bereich Regerstraße/ Pfitznerstraße nicht um den Bereich Brucknerstraße zu erweitern. Sollte in Zukunft ein Bauantrag für einen städtebaulich störenden bzw. überzogen großen Baukörper vorgelegt werden, der den vorgegebenen Rahmen deutlich sprengt und das städtebauliche Bild gefährdet, so liegt nun mit der dieser Mitteilungsvorlage zugrunde liegenden städtebaulichen Voruntersuchung eine Grundlage bereit, aufgrund derer im Falle eines Bauantrags auch sehr kurzfristig mit einer Bebauungsplan-Aufstellung reagiert werden kann.

Gez. in Vertretung
Norbert Danscheidt
1. Beigeordneter