

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 248

für den Bereich Ohligser Weg, Narzissenweg, Kiefernweg

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan Nr. 248 für den Bereich Ohligser Weg, Narzissenweg, Kiefernweg Quittenweg

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB)

Am **20.10.2022**



Bebauungsplan Nr. 248

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Hier stellen wir Ihnen vor:

- den Ablauf des Verfahrens
- den städtebaulichen Entwurf
- wo Sie sich noch informieren können



Bebauungsplan Nr. 248

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die im Laufe der Bürgeranhörung eingehenden Fragen und Stellungnahmen werden anonym in einem Stichwortprotokoll erfasst.

Wo Sie diese Informationen später finden, erfahren Sie am Ende der Präsentation.



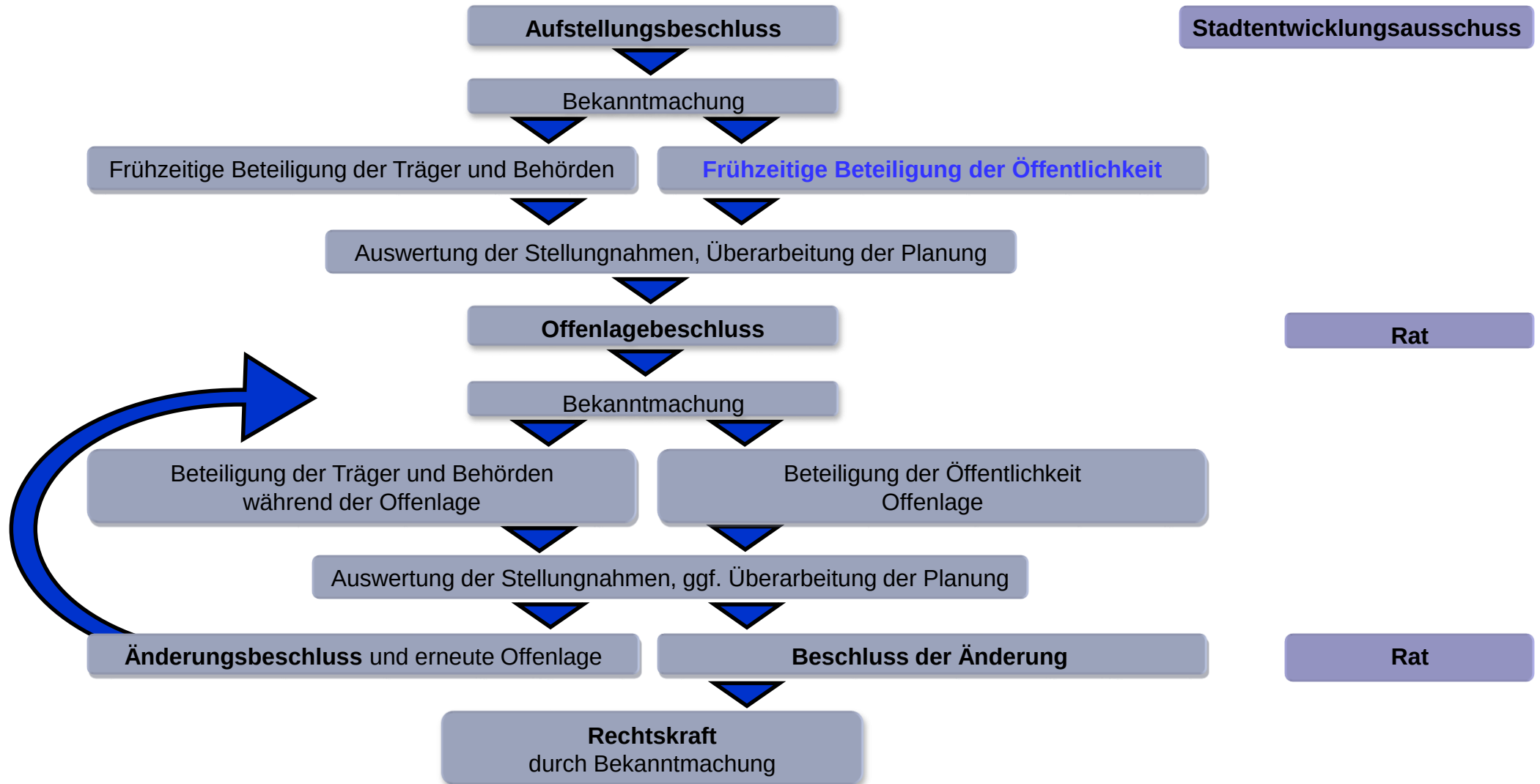
Bebauungsplan Nr. 248

Verfahren zur Aufstellung

- Ein Bebauungsplan ist eine Satzung. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung ist im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt und seine Inhalte richten sich nach den Vorschriften des §9 BauGB.
- Der Rat und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden sind für alle mit dem Verfahren verbundenen Beschlüsse zuständig, die auch im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht werden.
- Im Verfahren wird die Öffentlichkeit im „Regelfall“ zweimal beteiligt.
- Der Bebauungsplan Nr. 248 wurde als Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt, was heißt, dass
 - auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden könnte
 - kein Umweltbericht, kein Landschaftspflegerischer Begleitplan und keine Zusammenfassende Erklärung mit den Umweltbelangen notwendig ist

Bebauungsplan Nr. 248

Verfahren zur Aufstellung



Bebauungsplan Nr. 248

Verfahren zur Aufstellung

- | | |
|------------|--|
| 8/2002 | Aufstellungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss
Ziel: Erhalt des Grünbestandes mit geringfügigen
Erweiterungsmöglichkeiten der Wohngebäude |
| 30.01.2019 | Erneuter Aufstellungsbeschluss durch den
Stadtentwicklungsausschuss mit geändertem Plangebiet und
konkretisiertem Planungsziel |
| 18.02.2019 | Bekanntmachung der Aufstellung im Amtsblatt |
| 09.06.2021 | Antrag auf Änderung des städtebaulichen Entwurfs |
| 20.10.2022 | Bürgeranhörung (frühzeitige Beteiligung der Bürger) |

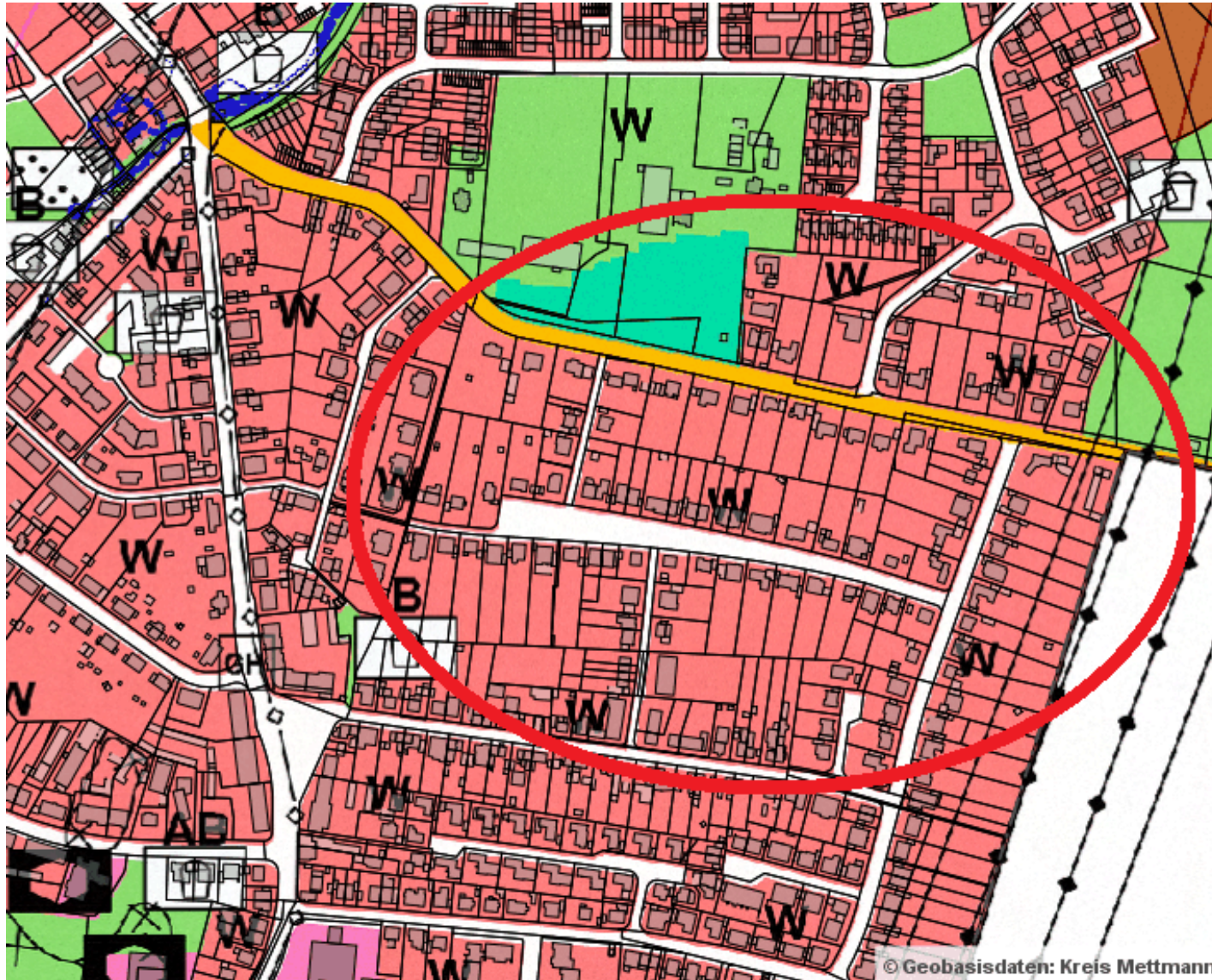
Bebauungsplan Nr. 248

Im folgenden stellen wir Ihnen die aktuelle Planung vor:

1. Das Plangebiet der Änderung
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Den städtebaulichen Entwurf
4. Die Gutachten

Bebauungsplan Nr. 248

Das Plangebiet im Flächennutzungsplan



Lage und Nutzung

- Flächennutzungsplan mit Rechtskraft von 1993
- Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen

Bebauungsplan Nr. 248

Das Plangebiet

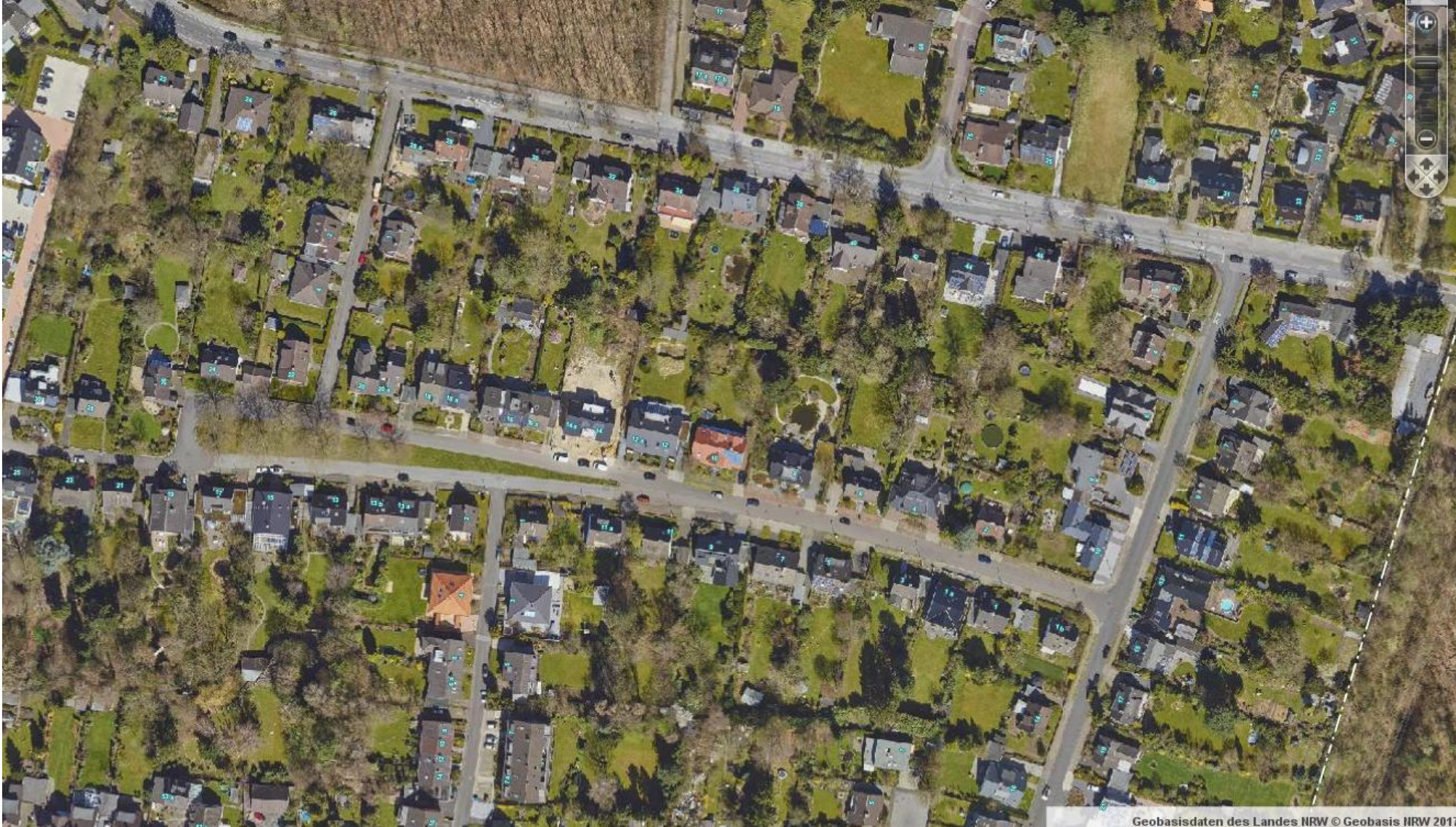


Lage und Nutzung

- Das Plangebiet liegt im Hildener Süden im Bereich Ohligser Weg, Kiefernweg, Narzissenweg, Quittenweg
- Westlich der Stadtgrenze zu Solingen
- Geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung

Bebauungsplan Nr. 248

Das Plangebiet - Luftbild



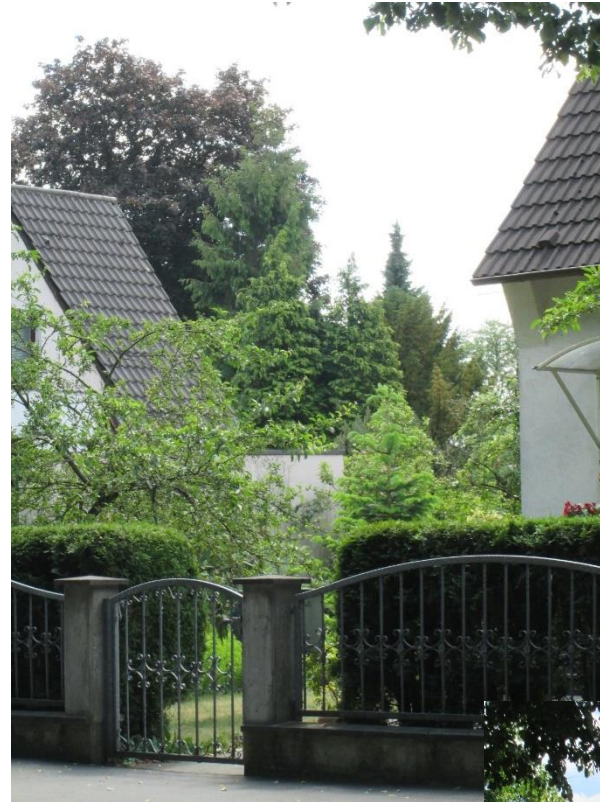
Bebauungsplan Nr. 248

Der Anlass der Planung

- Erhaltung der historisch gewachsenen aufgelockerten Wohnbebauung mit „parkähnlichem“ Charakter, dadurch attraktive und nachgefragte Wohnlage
- Derzeit planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB: Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, gesicherte Erschließung)
- Die derzeitige rechtliche Situation bietet nur begrenzte Möglichkeiten, die Gestaltung, Versiegelung, Grünbestand, etc. zu beeinflussen
- Dies kann einerseits zu einer Änderung des Gebietscharakters und dem Verlust der vorhandenen Qualitäten führen, andererseits sind planerisch sinnvolle und gewünschte Entwicklungen nicht möglich

Bebauungsplan Nr. 248

Das Anlass der Planung



Bebauungsplan Nr. 248

Das Ziel der Planung (Aufstellungsbeschluss 2019)

- Erhalt des Grünbestandes sowie die planerische Sicherung des Gebäudebestandes inklusive der Festlegung maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten
- Einhaltung eines Mindestabstands von 5 m zur Straße und die Bodenversiegelung soll auf den jeweiligen Grundstücken – auch in den Vorgartenbereichen – gering gehalten werden
- Dächer von neu zu errichtenden Garagen und Carports sollen extensiv begrünt werden und die Möglichkeiten zur Einfriedung der Grundstücke sollen begrenzt werden
- Die Neuversiegelung von Flächen soll durch Pflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden
- **Reines Wohngebiet mit einer I-geschossigen Doppel- oder Einzelhausbebauung**

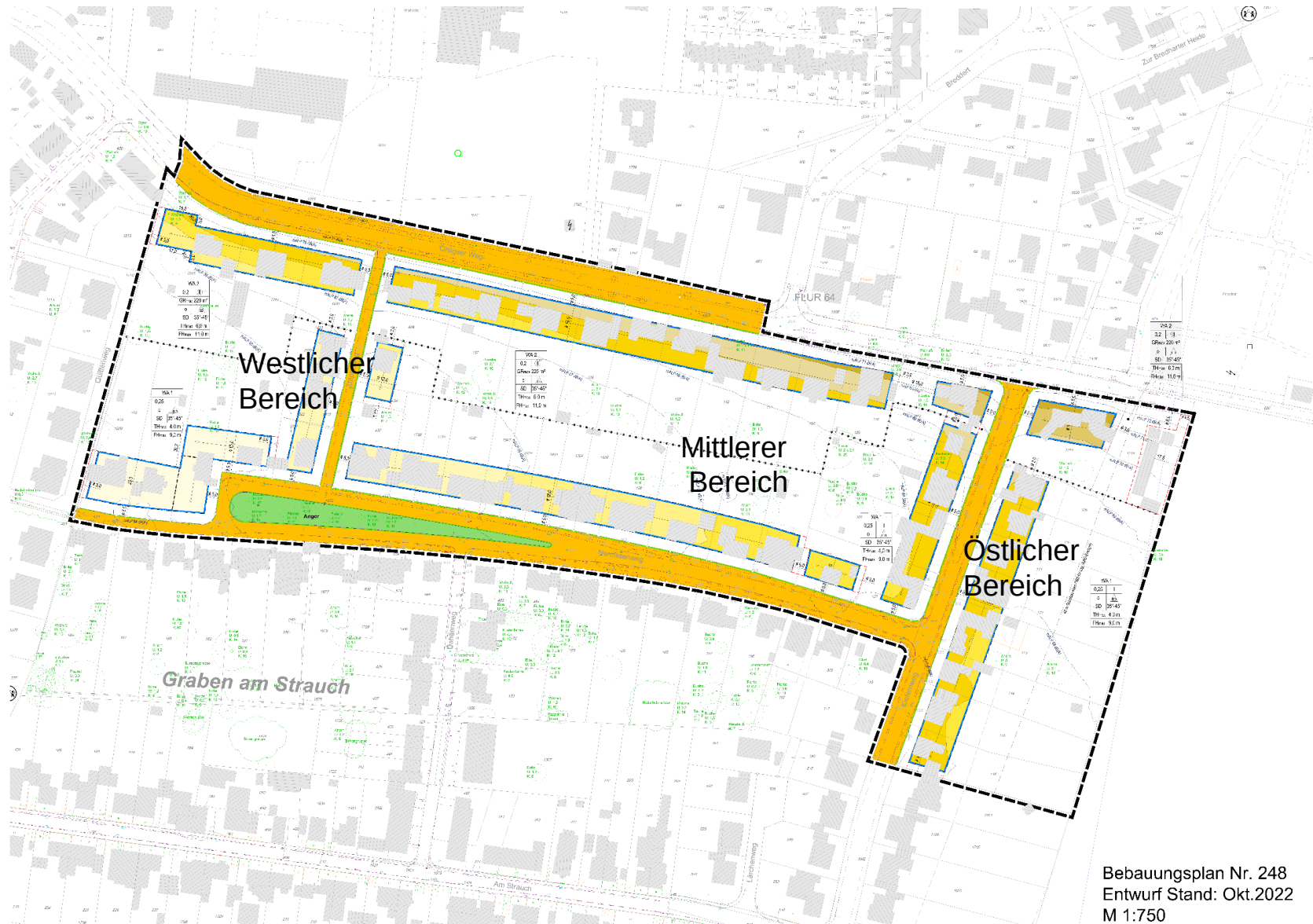
Bebauungsplan Nr. 248

Das Ziel der Planung - Überarbeiteter Planentwurf

- Im Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2021 wurden folgende Anträge beraten:
 - Baumöglichkeit am Quittenweg (abgelehnt)
 - II-geschossigkeit am Ohligser Weg (nicht beschlossen)
- vorgeschlagene Änderung des Planungsziels im Entwurf:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) statt Reines Wohngebiet (WR)
 - II-geschossigkeit statt I-geschossigkeit am Ohligser Weg
 - Mehrfamilien- und Einzelhausbebauung am Ohligser Weg

Bebauungsplan Nr. 248

Der städtebauliche Entwurf



Bebauungsplan Nr. 248

Der städtebauliche Entwurf – westlicher Bereich

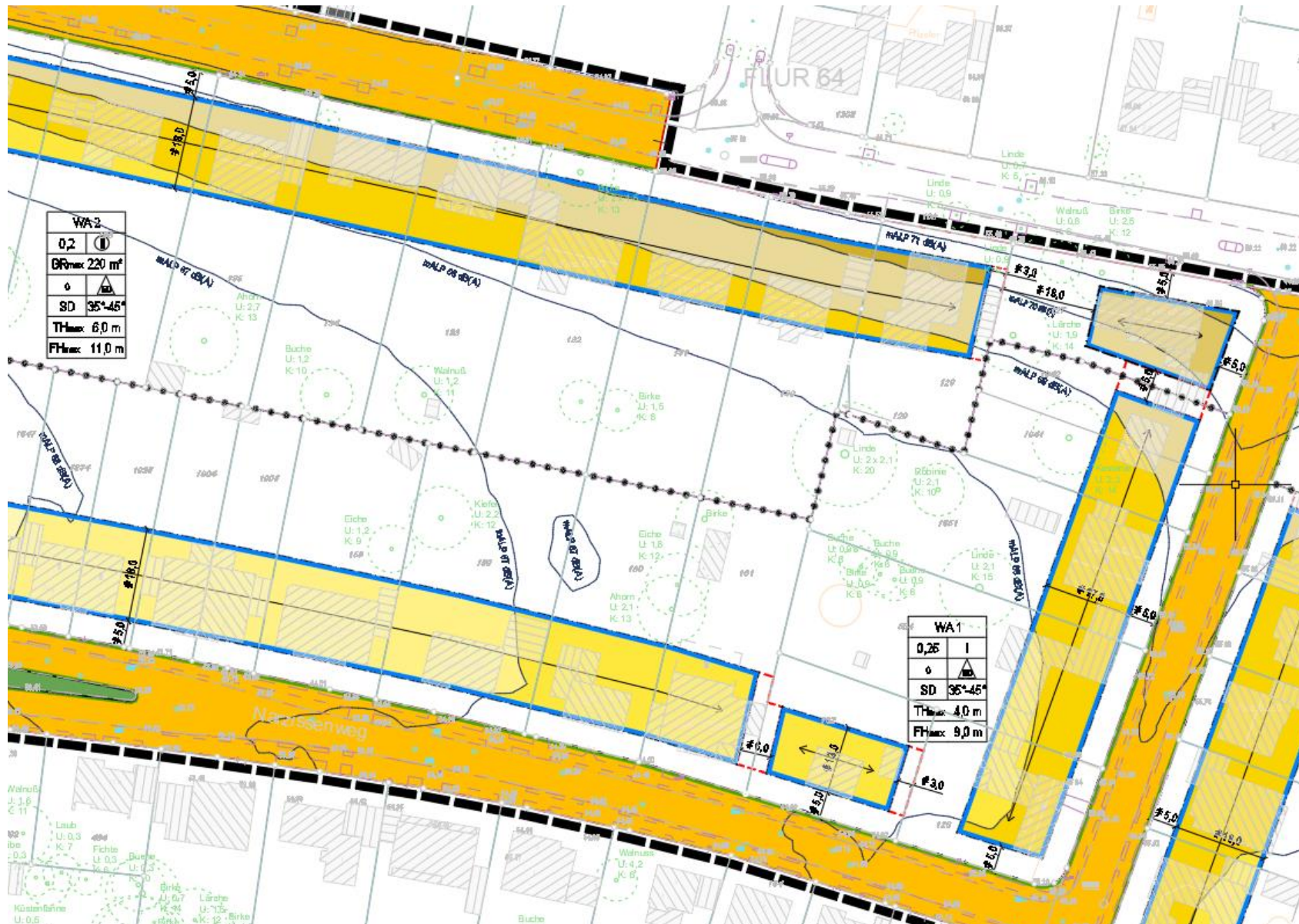


WA 2	
0,2	II
GR _{max} 220 m ²	
0	E
SD	35°-45°
TH _{max}	6,0 m
FH _{max}	11,0 m

WA 1	
0,25	I
0	ED
SD	35°-45°
TH _{max}	4,0 m
FH _{max}	9,0 m

Bebauungsplan Nr. 248

Der städtebauliche Entwurf – mittlerer Bereich



WA 2	
0,2	II
GR _{max} 220 m ²	
0	E
SD	35°-45°
TH _{max}	6,0 m
FH _{max}	11,0 m

WA 1	
0,25	I
0	ED
SD	35°-45°
TH _{max}	4,0 m
FH _{max}	9,0 m

Bebauungsplan Nr. 248

Der städtebauliche Entwurf – östlicher Bereich



WA 1	
0,25	I
0	ED
SD	35°-45°
THmax	4,0 m
FHmax	9,0 m

WA 2	
0,2	II
GRmax 220 m ²	
0	E
SD	35°-45°
THmax	6,0 m
FHmax	11,0 m

Bebauungsplan Nr. 248

Der städtebauliche Entwurf – sonstige Festsetzungen



- **Einschränkung der weiteren Versiegelung von Flächen durch:**
 - Nur geringe Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen
 - Mindestgröße von Baugrundstücken (WA1=500m²/ WA2=1000m²)
 - Begrenzung der Wohneinheiten (WA1=1Wohneinheit/ WA2=5Wohneinheiten)
 - Stellplätze aller Art innerhalb der Baugrenzen oder der dafür vorgesehenen Bereiche/ Tiefgaragen im WA2 inkl. einer 2m Überschreitung der Baugrenze möglich/ Pro Grundstück nur eine Zufahrt zum Stellplatz möglich/ versickerungsfähige Zufahrten
 - 50% der Vorgärten sind als Vegetationsflächen wasserdurchlässig anzulegen
 - Keine Nebenanlagen im Vorgarten (außer z.B. Müllbehälter und weiteres)
- **Begrünungsmaßnahmen**
 - Dachbegrünung für Carports und Garagen sowie Tiefgaragenabdeckung
 - Kompensation von neu versiegelten Flächen durch Neupflanzung unter Berücksichtigung vorhandener Pflanzungen
- **Regelungen zur Gestaltung**
 - Zulässigkeit Einfriedungen /Fassaden und Dächer von Doppelhäusern einheitlich/ kein Staffelgeschoss
- **Festsetzungen zum Schallschutz (siehe Gutachten)**
- **Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden**

Bebauungsplan Nr. 248

Die Gutachten – Artenschutz (April 2019)

- **Auf Grund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität ist eine erhebliche Beeinträchtigung aller „planungsrelevanten“ Arten auszuschließen.** Die Existenz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist bei diesen Arten trotz des teilweise alten Baumbestandes nicht zu erwarten.
- Bei den **Fledermäusen** ist die Existenz sowohl von Sommer- wie Winterquartieren möglich. Eine Betroffenheit dieser Arten bzw. deren Lebensstätten ist mit der Realisierung des B-Planes nicht verbunden, da dieser ausdrücklich dem Schutz der diesbezüglich relevanten Gehölzbestände dient.
- Es bedarf möglicherweise bei einem Abriss von Gebäuden separater Untersuchungen, die aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.
- **Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.**
- **Empfehlung des Gutachters:**
 - *Die Grundstücksgrößen lassen ein im Vergleich zu üblichen Siedlungsflächen deutlich erhöhtes stadtoökologisches Potential erkennen, das über eine entsprechende Beratung aktiviert werden könnte. Neben üblichen gebäudebezogenen Maßnahmen für Fledermäuse sind die älteren Bäume auch zur Platzierung sogenannter Ganzjahresquartiere für waldbewohnende Fledermausarten geeignet.*

Bebauungsplan Nr. 248

Die Gutachten – Schallschutz



Lärmeinwirkung durch Verkehr (Januar 2020):

- Betrachtung BAB3, Ohligser Weg, Kiefernweg, Tulpenweg, Narzissenweg, Ausbau Tank- und Raststätte Ohligser Heide
- Erstellung einer Rasterlärmkarte mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln, welche den höchsten maßgebenden Außenlärmpegel für jeden einzelnen Rasterpunkt angibt (dargestellt im Bebauungsplan)
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Rasterlärmkarten getrennt für Tag und Nacht mit Berechnungshöhen 2 m und 8 m.
- Da die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet über dem Grenzwert 45 dB(A) liegen, werden Empfehlungen für schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen gegeben

Lärmeinwirkung durch Reiterhöfe (September 2022):

- Ohligser Weg 13: Betrachtung Anlieferung Heu, Stroh, Futter/ Abholung Pferdemit/ Fahrbewegung Gabelstapler/Parkplatznutzung
- Ohligser Weg 21: Betrachtung der Fahrbewegungen durch Pkw und Lkw bis zur öffentlichen Straße
- Selbst bei einer Maximalbetrachtung (alle Vorgänge finden auf ein Mal statt) werden die Vorgaben der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Bebauungsplan Nr. 248

Kontaktdaten



Hier erreichen Sie uns:

stadtplanung@hilden.de oder iris.holstraeter@hilden.de

Stadt Hilden, Planungs- und Vermessungsamt, Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Tel. 02103 / 721420 oder 02103 / 721416 (in den Öffnungszeiten)

Sie möchten das Protokoll einsehen?

Ihre Beiträge während der Bürgeranhörung und die Stellungnahmen dazu werden ohne Angabe persönlicher Daten stichwortartig in einem Protokoll erfasst.

Hier finden Sie den Weblink mit den Informationen zur Planung:

Unter diesem Link können Sie das Protokoll und alle wesentlichen Informationen zur Planung einsehen, die sie auch in dieser Präsentation erhalten haben:

<http://www.o-sp.de/hilden/plan?pid=1101>

Bebauungsplan Nr. 248

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vielen Dank für Ihr Interesse.