

# Der Bürgermeister

Hilden, den 22.04.2005  
AZ.: AZ.: IV/61.1 Groll-165 A



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/053**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 165 A für den Bereich zwischen Kirchhofstraße/  
Mittelstraße/ Walder Straße/ Krankenhaus/ Stadtwerke;  
hier: Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes**

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

### **Beschlussvorschlag:**

„Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den vorgestellten städtebaulichen Entwurf ~~zur Kenntnis. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 165 A soll auf dieser Grundlage fortgesetzt werden.~~ **zustimmend** zur Kenntnis. ~~Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 165 A soll auf dieser Grundlage fortgesetzt werden.~~

*Die Verwaltung wird beauftragt weitere Vorschläge zu erarbeiten.“*

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165 A wurde vom Rat der Stadt Hilden im Dezember 2001 gefasst und im März 2002 öffentlich bekanntgemacht. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt ein Umlegungsverfahren angeordnet.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für diesen Innenstadtbereich erstmals qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen, um die hier anstehenden Umstrukturierungsprozesse standortverträglich zu regeln.

In der Zwischenzeit sind mit einer Reihe von Grundstückseigentümern im Plangebiet Gespräche geführt worden, um deren Vorstellungen über die weitere Entwicklung des Standortes kennen zu lernen. Diese Gespräche werden im weiteren Verlauf des Verfahrens natürlich fortgesetzt. Deshalb übersendet die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses diese Sitzungsvorlage auch gleichzeitig mit ihrer Zustellung an die politischen Mandatsträger zur Information an die betroffenen Grundstückseigentümer.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der zu überplanende Bereich um Teilbereiche der Grundstücke der Stadtwerke GmbH. bzw. der Grundstücksgesellschaft der Stadtwerke GmbH. erweitert.

Aus den bisherigen Gesprächen, aus den Aussagen des geltenden Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung sonstiger planerischer Randbedingungen ist der vorliegende Vorentwurf entstanden.

### Entwurf:

Ausschlaggebend für den Entwurf sind zum einen die unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt und die gute Anbindung an den ÖPNV, zum anderen Gedanken zur Förderung des Strukturwandels hinsichtlich der Grundstücksnutzungen.

Demnach wird entlang der Kirchhofstraße ein „**Kerngebiet (MK)**“ ausgewiesen, mit einer (zwingend) III-geschossigen Bebauung unmittelbar an der Straße und einer I-geschossigen Überbaubarkeit für das Hintergelände.

Im Kerngebiet sollen analog zum heute schon vorhandenen Bebauungsplan Nr. 165 „Rotlicht“-Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

Im Wesentlichen wird damit der Gebäudebestand abgedeckt, in der südwestlichen Ecke des Plangebietes werden auch mögliche Neubauten ausgewiesen.

Entlang der Walder Straße ist ein „**Besonderes Wohngebiet (WB)**“ vorgesehen, ebenfalls mit einer (zwingend) III-geschossigen Bebauung. Damit wird der heute schon vorhandenen Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe Rechnung getragen, mit dem Ziel, unter Berücksichti-

gung dieser Eigenart die Wohnnutzung fortzuentwickeln.

Im Innenbereich selbst wird von einem „**Allgemeinen Wohngebiet (WA)**“ ausgegangen. Hier schwankt die Geschossigkeit zwischen I und II, je nach Lage.

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu erstellende Stichstraße von der Walder Straße aus. Diese Stichstraße wiederum endet in einem Wendehammer mit öffentlichen Parkplätzen.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist es erforderlich, einige Grundstücke über eine private Zufahrt von der Kirchhofstraße aus zu erschließen.

Der ruhende Verkehr der Wohngebäude soll weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Bei den Einfamilienhäusern sind Garagenhöfe möglich.

Durch die Mischung der Bauformen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) kann auch eine Mischung der Bevölkerungsstruktur erwartet werden.

Insgesamt wird es möglich sein, im Plangebiet **zwischen 90 und 100 Wohnungen** neu zu bauen.

Bei der Lage der Erschließungsstraße sowie bei der Stellung der Gebäude wurde darauf geachtet, möglichst viele der bestehenden Grünstrukturen (besonders der prägnanten Einzelbäume) im Plangebiet zu erhalten.

Insgesamt liegt damit ein städtebaulicher Entwurf vor, der eine nachhaltige und innenstadtgerechte Nutzung sowohl für den Bestand als auch für die heute noch untergenutzten Grundstücksbereiche ermöglicht.

Bei zustimmender Kenntnisnahme durch den Ausschuss würde das Aufstellungsverfahren auf Basis dieses Entwurfes mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fortgesetzt.

(G. Scheib)