

Der Bürgermeister

Hilden, den 04.10.2005

AZ.: IV/61.1 Tho

WP 04-09 SV 61/077



Hilden

Mitteilungsvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Kirchhofstraße/Walderstraße;
hier: Vorstellung weiterer städtebaulicher Entwürfe**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Stadtentwicklungsausschuss	19.10.2005	
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2005	

Beschlussvorschlag:

"Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis von dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit den Planvarianten A, B und C. Das Bauleitplan - Verfahren soll auf der Grundlage der Planvariante C weiter geführt werden."

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165A gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in seiner derzeit gültigen Fassung beschlossen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtzentrums. Es wird im Norden begrenzt durch die nördlichen Begrenzungen der Mittel- und Walderstraße, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 155, 157, 487, 488, 629, 980 und 1001, im Süden durch die nördlichen der Flurstücke 982, 1016, 1017 der Flur 59 sowie der nördlichen Grenze des Flurstückes 969 der Flur 49 und im Westen durch die östliche Straßenseite der Kirchhofstraße.

Mit Hilfe eines Bebauungsplan-Verfahren soll in diesem Innenstadtbereich erstmals qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden, um die anstehenden Umstrukturierungsprozesse leiten zu können.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Handel. Der aus dem Jahre 1993 stammende Flächennutzungsplan der Stadt Hilden weist für die Kirchhofstraße und den Eckbereich Kirchhofstraße/Walderstraße (ebenso wie der Textbebauungsplan Nr. 165A, der Aussagen über den Ausschluss bestimmter Nutzungen für diesen Bereich macht) Kerngebiet aus. Der Bereich südlich der Walderstraße wird dagegen als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das beschriebene Gebiet ist für die weitere Entwicklung der Hildener Innenstadt von Bedeutung. Die derzeit heterogene Situation lässt darauf schließen, dass Eigentümerwechsel und Nutzungsänderungen (wie bereits teilweise geschehen) zu einem Strukturwandel führen werden. Um diesen Umstrukturierungsprozess leiten und die im Innern des Baublocks wenig genutzten Flächen einer geordneten, städtebaulichen Neuordnung zuführen zu können, ist eine planerische Initiative seitens der Stadt erforderlich.

Bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.06.2005 wurde ein städtebaulicher Entwurf für dieses Gebiet vorgestellt und daraufhin die Verwaltung damit beauftragt, weitere Vorschläge zu erarbeiten. Heute werden nun 3 von der Verwaltung erarbeitete städtebauliche Entwürfe vorgestellt (siehe Anlagen). Zum Vergleich wird der am 22.06.2005 vorgestellte Entwurf ebenfalls als Anlage beigefügt, der im Einzelnen nicht erneut detailliert beschrieben wird.

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

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 an der Kirchhofstraße werden auch mögliche Neubauten ausgewiesen.

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

Im Innenbereich selbst wird von einem „**Allgemeinen Wohngebiet (WA)**“ ausgegangen. Hier schwankt die Geschossigkeit zwischen II und III.

Bei der Lage der Erschließungsstraße (sie wurde gegenüber dem Vorgängerentwurf weiter nach Osten verlegt) sowie bei der Stellung der Gebäude wurde darauf geachtet, möglichst viele der bestehenden Grünstrukturen (besonders der prägnanten Einzelbäume) im Plangebiet zu erhalten.

Insgesamt liegen somit städtebauliche Entwürfe vor, die eine nachhaltige und innenstadtgerechte Nutzung sowohl für den Bestand als auch für die heute noch untergenutzten Grundstücksbereiche ermöglichen.

Variante 1

Von der Walder Straße aus führt eine im rechten Winkel in südlicher Richtung verlaufende 8,0m breite Erschließungsstrasse ins Plangebiet. Sie zweigt nach ca. 75m rechtwinkelig nach Westen ab und endet dort in Höhe des erhaltenswerten Baumes in einem großzügig dimensionierten Wendebereich, dessen Mittelpunkt der o.a. Baum bildet. Die städtebauliche Raumwirkung schafft ein mit Traufstellung zur Planstrasse angeordneter Baukörper.

Von dort führt eine weitere Stichstraße ca. 50m nach Süden, an deren Kopfende ein horizontal gestaffelter Baukörper den Wendehammerbereich räumlich fasst.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Es handelt sich dabei um II-geschossige Häuser, die eine Traufstellung zur Planstraße einnehmen und deren Dachgeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut werden können.

Bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 9200 qm sind somit ca. **92 Wohneinheiten (WE)** möglich. Alle Gebäude entsprechen planungsrechtlich einer „offenen Bauweise“, d.h., es handelt sich um eine Bebauung, bei der die Baukörper nicht länger als max. 50m sind und keinen geschlossenen Riegel bilden (keine geschlossene Bauweise). Somit ist für eine gute Durchlüftung des Wohnquartiers gesorgt.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen.

Durch eine geplante Straßenraumbreite von 8 m bietet der Entwurf ausreichend Platz für zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten im Straßenraum, die gleichzeitig einen geschwindigkeitsreduzierenden Effekt mit sich bringen, da die Fahrbahn dadurch eingeengt wird. Zusätzliche Straßenbaumpflanzungen begünstigen diesen Effekt und werten das Straßenbild optisch auf.

Variante 2

Obwohl die Erschließung des Plangebietes von der Walder Straße aus an gleicher Stelle rechtwinkelig wie im Entwurf 1 erfolgt (das gilt auch für Entwurf 3), unterscheidet sich dieser Entwurf u.a. dadurch, das nach ca. 50m bereits eine großzügig dimensionierte Wendemöglichkeit durch eine Dreiecksinsel geschaffen wird. Dies wird durch ein Abschwenken der Planstraße nach Westen (45°) erreicht und führt dazu, dass sich hier ein städtebaulicher Raum mit platzartigem Hofcharakter ergibt.

Die Dreiecksinsel bietet Platz für eine Anzahl Besucherstellplätze sowie Begrünungs- und Baumpflanzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Die Variante 2 sieht eine Mischung von Geschosswohnungen und Einfamilienhausmaßnahmen

vor. Die zumeist III-geschossigen Gebäude im Nordosten des Plangebietes werden auch hier in offener Bauweise errichtet und beinhalten Geschosswohnungen. Sie haben Traufstellung zur Planstraße und die Dachgeschosse können zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Auch hier erfolgt die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen.

Wie in Variante 1, ist auch hier eine Straßenbreite von 8 m geplant und bietet in gleicher Weise viel Spielraum für straßengestalterische und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen durch Pflanzung von Straßenbäumen und Einrichtung von seitlichen Parkstreifen.

Bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 8 400 qm sind somit ca. **84 WE** im Geschosswohnungsbau möglich.

Die geplanten Baukörper außerhalb des besonders hervorgehobenen Teilgebietes sind als Einfamilienhäuser gedacht. Es handelt sich hier um Hausgruppen und Doppelhäuser, deren Gärten sowohl Süd- als auch Westlage haben. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in oberirdisch angeordneten Garagen in zumutbarem Abstand zu den Häusern.

Es sind 14 Einfamilienhäuser möglich.

Im Unterschied zu Variante 1 wird auf eine großdimensionierte Wendeanlage um den bestehenden und erhaltenswerten Baum zugunsten einer flächensparenden Privaterschließung verzichtet. Zusätzlich deutet diese Variante die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung vom Plangebiet zur Kirchhofstraße und somit zur Innenstadt an.

Variante 3

Die letzte der drei vorgestellten Varianten unterscheidet sich nur unwesentlich von der Variante 2. Der geringfügige Unterschied besteht darin, dass auf eine Bebauung um und in unmittelbarer Nähe des erhaltenswerten Baumes verzichtet wird und in Verlängerung der Planstraße ein Geschosswohnungsbau und 6 Einfamilienhauswohnungen ausgewiesen werden.

Bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 8 870 qm sind somit ca. **88 WE** im Geschosswohnungsbau möglich.

Hinsichtlich der Erschließung, der Straßenraumgestaltung und der Angebote an öffentlichen Parkplätzen ergeben sich keine Unterschiede zur Variante 2.

Fazit

Allen drei Varianten gemeinsam ist die Ausweisung der Planstraße als „verkehrsberuhigter Bereich“ und die Möglichkeit, den Straßenraum gestalterisch aufzuwerten und zusätzliche öffentliche Parkplätze anzubieten.

Ebenso werden in allen drei Varianten entsprechend Spielplätze ausgewiesen, die sich nach Lage und Größe auch nur geringfügig unterscheiden.

Der erhaltenswerte Baum behält in allen Varianten seine prägende und ökologische Funktion. Wie in Variante 2 und 3 besteht auch die Möglichkeit in Variante 1, eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern anzubieten.

Der wesentliche Unterschied zwischen Variante 2 und 3 gegenüber Variante 1 liegt in der Möglichkeit, bei unverändertem Erschließungssystem die Baugebiete in zeitlich unabhängige Realisierungsabschnitte zu unterteilen.

Variante 1 bietet diese Möglichkeit nicht, da die Anforderungen an eine funktionierende Erschließung (Feuerwehr- und Müllfahrzeuge) nur in Verbindung mit dem Wendeplatz um den erhaltenswerten Baum gegeben sind.

Ebenfalls allen drei Varianten gemeinsam ist die leichte Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zum ersten Entwurf aus dem Juni 2005. Da es sich um einen Innenstadtstandort handelt, ist es aus planerischer Sicht unabdingbar, eine gewisse Dichte nicht zu unterschreiten. Die hier vorgeschlagenen 80 – 90 WE sind dem Standort angemessen.

Denkmäler- Walder Straße 10, 24a -

Bezüglich der Eintragung als Denkmal für das Gebäude Walder Straße 10 hat der Landschaftsverband darüber negativ entschieden, da an dem Gebäude zuviel bauliche Veränderungen erfolgt sind.

Eine Beurteilung des Gebäudes Walder Straße 24a konnte noch nicht abgegeben werden, da hierzu noch keine ausreichende Untersuchung stattgefunden hat.

In Vertretung:

(Thiele)
1. Beigeordneter