

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 21.09.2007
AZ.: IV/61.1 Tho-165A

WP 04-09 SV 61/187

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Kirchhofstraße / Mittelstraße / Walderstraße / Krankenhaus / Stadtwerke, hier: Entscheidung über den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2007	mehrheitlich abgelehnt Ja 7 Nein 11
----------------------------	------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes weiter zu führen und beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Umlegungsausschuss auf Basis dieses städtebaulichen Entwurfes mit den Grundstückseigentümern über die Umsetzung zu verhandeln.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.08.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Kirchhofstraße / Walder Straße / Krankenhaus / Grundstück der Stadtwerke wieder mit Priorität zu bearbeiten. Der Bebauungsplan soll möglichst parallel zum Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165B für den Bereich des St. Josef Krankenhauses aufgestellt werden.

Ziel und Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses ist, die Erschließung der Mitarbeiter- und Besucherparkplätze südlich des Krankenhaus-Gebäudes nicht über die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen (Schulweg, Grünanlage, Bodendenkmal) zu führen. Der Verkehr soll über eine neue Erschließungsstraße – möglichst über die Flurstücke 127, 128 und 418 (heutige Nutzung: Garagenhof und Hyundai-Kfz-Handel und Werkstatt) zur Walder Straße geführt werden.

Vor diesem Hintergrund musste der am 30.11.2005 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossene städtebauliche Entwurf überarbeitet werden, der hier kurz erläutert wird. Der Entwurf ist in der Anlage beigefügt. Hier ist zur Verdeutlichung des Sachverhaltes auch der derzeitige Stand der Planung für das Krankenhausgrundstück dargestellt. Diese Planung ist nicht Gegenstand dieser Sitzungsvorlage und wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 165B am 08.08.2007 vom Stadtentwicklungsausschluss beschlossen.

Weiterhin wird – entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan – entlang der Kirchhofstraße ein „**Kerngebiet (MK)**“ mit einer III-geschossigen Bebauung (in einer Bautiefe von 16 m) unmittelbar an der Straße und einer anschließenden I-geschossigen Überbaubarkeit für das Hintergelände (von 16m bis ca. 45m Bautiefe) ausgewiesen. 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 (Grundstück Kirchhofstraße 21/23 und Kirchhofstraße 25) werden auch mögliche Neubauten etwas zurückgesetzt von der Straße ausgewiesen.

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

Das Gebäude Walder Straße 24a mit der denkmalgeschützten Fassade wird als eigenständiges Gebäude erhalten. Auch soll sich die mögliche Neubebauung entlang der Walder Straße von den Gebäuden Walder Straße 2 bis 10 mit den erhaltenswerten Fassaden (Denkmalbereich, aber kein Denkmal) durch einen „Bauwisch“-Abstand von ca. 10m absetzen.

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

Die Bebauung des Innenbereichs kann nach den vorgelegten Konzepten in einzelnen Bausteinen erfolgen, wobei der erste Baustein den Kernbereich der Planung darstellt.

Modul „Kern“: -

Walder Straße 14A, 20, 20A, 24 und 24A sowie zum geringen Teil rückwertige Flächen von Kirchhofstraße 15, 17 und Krankenhaus (Flurstücke 486, 487, 488, 418, 127, 128, 124, 998, 155, 1001, 157, 980, 629)

Modul „Süd“: -

Rückwertige Teilflächen der Grundstücke Kirchhofstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25 und Stadtwerke Hilden GmbH (Flurstücke 155, 1001, 157, 980, 629, 124, 1017, 1019)

Modul „West“: -

Rückwertige Teilflächen der Grundstücke Walderstraße 2, 4, 6, 8 und Kirchhofstraße 15, 17, 19) (Flurstücke 997, 998, 131, 133, 135, 491, 550.551, 155, 1001, 157)

Die Entwurfsvariante sieht eine Mischung vom Geschosswohnungsbau (Modul „Kern“) und Einfamilienhausbau (Modul „Süd“ und „West“) vor.

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu erstellende 8 m breite Stichstraße von der Walder Straße aus. Diese Stichstraße verschwenkt nach ca. 45 m leicht nach Westen und endet in einem langgestreckten Wendehammer, der in seiner Breite den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006) – RAS 06 mit ca. 21m entspricht.

In der Mitte der Wendeanlage befindet sich eine Grünanlage, die einerseits dem Wohngebiet einen platzartigen Hofcharakter vermittelt und andererseits als Versickerungsfläche für die Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen dient. Das südliche Ende der Wendeanlage befindet sich in einer Tiefe von ca. 13m auf dem Grundstück des Krankenhauses (Flurstück 124) und auf einem 3m breiten Streifen auf den Grundstücke Kirchhofstraße 15 – 17 (Flurstücke 155, 1001 und 157).

Die einzelnen Fahrbahnen in der Wendeanlage werden in diesem Bereich auf 4m reduziert. Im südlichen Bereich schließt an die Wendeanlage die geplante Parkplatzanlage der St. Josefs Krankenhaus GmbH an.

Die öffentliche Erschließung wird im Modul „Süd“ mit einer ca. 6m breiten Straße fortgesetzt, die sich mit jeweils 3m zur Hälfte auf den heutigen rückwärtigen Flächen der Grundstücke Kirchhofstraße 15 – 19 (Flurstücke 155, 1001, 157) und dem Flurstück 124 der St. Josefs Krankenhaus GmbH aufteilt. Nach ca. 15m (etwa in Höhe der Grundstücksgrenze Flurstück 157/ 980) verschwenkt die Erschließungsstraße wieder leicht nach Westen, um den vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestand auf dem Grundstück der St. Josefs Krankenhaus GmbH / Kindergarten der kath. Kirchengemeinde St. Jacobus zu schützen und zu erhalten.

Hierdurch wird ein Flächenbedarf aus den Grundstücken der Flurstücke 980 und 629 (Kirchhofstraße 21, 23 und 25) von ca. 10m Tiefe an deren östlichen Grundstücksgrenze benötigt. Die öffentliche Erschließungsstraße endet in einem kleinen Wendehammer auf dem Grundstück der Stadtwerke Hilden GmbH, wobei die Lage abhängig von der Größe der Fläche ist, die aus dem Grundstück der Stadtwerke Hilden GmbH herausgelöst werden soll.

Der vorgestellte Entwurf enthält im Bereich des Grundstückes Stadtwerke GmbH aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamtes den städtebaulich optimalen und maximalen Bebauungsvorschlag, der aber noch nach grundsätzlicher Zustimmung im Stadtentwicklungsausschuss mit dem künftigen Betriebsablauf der Stadtwerke Hilden GmbH abzustimmen ist. Dabei ist davon auszugehen, dass dieser Vorschlag noch verändert werden muss, um einen für alle optimalen Kompromiss zu erreichen.

Im Modul „Kern“ sollen bis zu III-geschossige Häuser in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Daher werden die Baukörper maximal 50m lang und bilden keinen geschlossenen Riegel, um eine bessere Durchlüftung des Wohnquartiers zu erreichen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hier ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen. Es können ca. 6.750 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden, die ca. 65 bis 70 Wohneinheiten entsprechen.

Im Modul „Süd“ ist eine Bebauung im Einfamilienhausbau in Form von Hausgruppen oder Doppelhäusern vorgesehen, die sich am östlichen Ende der heutigen Flurstücke 155, 1001, 157, 980 und 629 befinden. Unter Beibehaltung der von Ost nach West verlaufenden Grundstücks- und Eigentumsgrenzen können 4 bis 5 große Wohneinheiten errichtet werden. Gegebenenfalls könnte auf den Grundstücken Kirchhofstraße 15 – 19 eine Hausgruppe mit 3 Wohneinheiten geschaffen werden, wenn der notwendige dritte Stellplatz im mittleren Gebäude untergebracht wird. Falls die Eigentumsgrenzen im Rahmen der Bodenordnung verändert werden können, sind im Bereich der rückwärtigen Teilflächen bis zu 6 Doppelhäuser möglich.

Je nach Einbezug der Grundstücke der Stadtwerke Hilden GmbH (nicht der Grundstücksgesellschaft Stadtwerke Hilden mbH) können nach der vorgelegten Variante 12 Einfamilienhäuser errichtet werden. Was letztendlich gebaut werden wird, hängt auch von der Stadtwerke Hilden GmbH ab, mit denen – wie oben erläutert - noch Gespräche hierüber geführt werden müssen.

Das Modul „West“ wird durch einen ca. 40m langen privaten Erschließungsweg mit 4,5m Breite erschlossen, der in einem Garagenhof endet. Falls die Erschließung öffentlich werden sollte, ist der Wendehammer auf Kosten der baulichen Ausnutzung erheblich zu vergrößern.

Zur Realisierung des Moduls „West“ sind erhebliche Eingriffe in die heutige Grundstücksstruktur erforderlich, die eine Realisierung erst mittel- bis langfristig erwarten lassen. Auch hier soll eine Bebauung im Einfamilienhausbau mit 8 - 9 Einheiten erfolgen.

Vier Häuser könnten auf dem mittleren Bereich der Grundstücke Kirchhofstraße 15 – 19 und weitere vier bis fünf Häuser – nach kompletter Neuausrichtung der rückwärtigen Grundstücksteile – auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke Walder Straße 2 – 8 gebaut werden.

Der riesige, erhaltenswerte Baum auf dem Flurstück 998 wird von einer Bebauung nicht angetastet.

Die tlw. heute vorhandene (Wohn-)Bebauung in den unmittelbaren rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke Walder Straße 2 bis 8 kann im Bebauungsplan abgesichert werden, wobei im Plan keine neue Erschließung vorgesehen werden kann. Die baulichen Anlagen müssen

und können weiterhin in der heutigen Form erschlossen werden.

(G. Scheib)