

WP 09-14 SV 61/153

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße / Lindenstraße / Am Lindengarten /
Am Wiedenhof:
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	29.08.2012
Rat der Stadt Hilden	19.09.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	29.08.2012
Rat der Stadt Hilden	19.09.2012

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße / Lindenstraße / Am Lindengarten / Am Wiedenhof gemäß § 2 Abs. 1 Bauordnungsgesetz (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde.

Das Plangebiet liegt im Bereich Kunibertstraße, Lindenstraße, der Straße Am Lindengarten und der Straße Am Wiedenhof. Es umfasst die Flurstücke 214, 218 921, 922, 940, 1112 und 1188 sowie Teile des Flurstücks 1114 (die westliche Grenze verläuft im Bereich des fußläufigen Teils der Straße Am Wiedenhof quer durch das Flurstück 1114 sowie entlang seiner westlichen Grenze) in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Durch den Bebauungsplan sollen nicht mehr benötigte Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle) mit Sportplatz in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Außerdem soll die öffentliche Grünanlage mit Spielplatz in das Baukonzept integriert werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Albert-Schweitzer-Schule wurde als Schulstandort aufgegeben und als Ersatz für die ebenfalls im Plangebiet befindliche Fabricius-Turnhalle wurde bereits eine neue Dreifachsporthalle an der Grünstraße errichtet. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Gebiet soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden sind für das Grundstück „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)“, „Fläche für den Gemeinbedarf (Sport- und Turnhalle)“, sowie „Grünfläche (Spielplatz Typ B)“ und „Grünfläche“, dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept wird die Fläche als Wohnbaupotentialfläche betrachtet, die mit gemischten Bautypologien für Nutzergruppen aller Generationen bebaut werden könnte.

Um die geplante Wohnnutzung zu verwirklichen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Daher wird die 46. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplan aufgestellt (siehe Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/152). Es ist vorgesehen, die Fläche als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche, teilweise mit Zweckbestimmung „Spielplatz“, darzustellen.

Der im Städtebaulichen Realisierungswettbewerb Albert-Schweitzer-Schule vorgelegte Entwurf des Büros Meurer (1. Preisträger) soll nach Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 04.07.2012 nach Überarbeitung als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses soll das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 254 gegenüber dem Wettbewerbsgebiet verkleinert werden, da die an das im Eigentum der Stadt befindliche Plangebiet angrenzenden privaten Wohngrundstücke nicht überplant werden sollen. Im Beschlussvorschlag ist dies berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Kunibertstraße (Gemarkung Hilden Flur 62 Flurstück 1112) vollständig in das Plangebiet zu integrieren, um im Rahmen der städtebaulichen Abwägung die aus heutiger Sicht notwendige Breite der Straßenfläche (und somit den Verlauf der südlichen Straßengrenze) zu diskutieren. Dadurch können auch im Hinblick auf spätere beitragsrechtliche Abrechnungsverfahren die Anforderungen gemäß § 125 BauGB an die Herstellung von Erschließungsstraßen erfüllt werden.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wird gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2012 und des Rates vom 04.07.2012 der Städtebauliche Entwurf entsprechend der nochmals im Folgenden zitierten Empfehlung des Preisgerichts überarbeitet:

„Bei der Weiterbearbeitung des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfs soll neben der Beachtung der in der schriftlichen Beurteilung geäußerten Kritikpunkte insbesondere Folgendes Berücksichtigung finden:

1. Die Baumstandorte sollen im Hinblick auf ihren möglichst weitgehenden Erhalt erneut überprüft werden.
2. Die Funktionsfähigkeit der Erschließungsstruktur ist nach den gültigen Regeln zu verbessern.
3. Die Setzung und Dimensionierung des südwestlichen Baufeldes in der bestehenden Grünfläche soll überprüft werden.
4. Bei der Detaillierung der Baufelder sollten Belichtung, Besonnung und Dimensionierung der privaten Gärten optimiert werden.
5. Zu überprüfen ist auch, ob die Zeilen am Park nicht von der Parkseite aus erschlossen werden könnten.“

Außerdem werden die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2012 zum städtebaulichen Entwurf – wie z.B. die Festsetzung von First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen oder die Verkleinerung des mittig gelegenen Platzes zugunsten der Grünanlage (siehe beigefügter vorläufiger Auszug aus der Niederschrift) – bei der Überarbeitung berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird auch – wie von der Verwaltung in der damaligen Sitzung zugesagt - in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro ein Verkehrskonzept für den ruhenden Verkehr vorgelegt, in dem alternative Vorschläge zur Anzahl (bis zu 1,5 Stellplätze je Wohneinheit) und Anlegung (ober- und unterirdisch) der Stellplätze untersucht werden. Auch werden in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Alternativen aufgezeigt, wo welche Dachformen (Satteldach, Pultdach, Flachdach, etc.) festgesetzt werden sollen.

Mit Schreiben vom 12.07.2012 wurden dem Stadtplanungsbüro Meurer die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2012 sowie des Rates am 04.07.2012 mitgeteilt. Das Büro wurde aufgefordert, ein Angebot über die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes bis Leistungsphase 4 - sowie optional bis Leistungsphase 5 - der HOAI 2009 zu erstellen.

gez.
H. Thiele