

WP 09-14 SV 61/154

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich Kunibertstraße/ Lindenstraße/ Am Lindengarten/
Am Wiedenhof:
Anträge der Fraktionen SPD, CDU, dUH, FDP und Bündnis´90/Die Grünen sowie BA/CDf im
StEA am 27.06.2012 und der Fraktion FL im Rat am 04.07.2012**

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 Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

- 1 Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs des Büros Meurer ist zu berücksichtigen:
 - 1.1 Die südwestliche Gebäudereihe auf der heutigen Spielplatzfläche entfällt.
 - 1.2 Das private Grundstück Am Lindengarten 1 wird nicht in die Planung aufgenommen.
 - 1.3 Die First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen (je nach Dachform) werden im Bebauungsplan festgeschrieben.
 - 1.4 Der mittig gelegene gepflasterte Platz wird zugunsten der Grünanlage verkleinert.

2. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - 2.1 In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro ist ein Verkehrskonzept für den ruhenden Verkehr vorzulegen, in dem alternative Vorschläge zur Anzahl (bis zu 1,5 Stellplätze je Wohneinheit) und Anlegung (ober- und unterirdisch) der Stellplätze untersucht werden.
 - 2.2 In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro sind Alternativen aufzuzeigen, wo welche Dachformen (Satteldach, Pultdach, Flachdach, etc.) festgesetzt werden sollen. Es wird empfohlen, dass die maximale Gebäudehöhe bei zwei Geschossen 8,5 m und bei drei Geschossen 11 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten soll.
 - 2.3 Aus Gründen der Nachhaltigkeit soll im weiteren Verfahren ein Energieversorgungskonzept erstellt werden. Hier ist insbesondere auf alternative Energien Wert zu legen. Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einer hohen Energieeffizienz (Niedrig-Energie-Häuser/ Passiv-Häuser/ Plus-Energie-Häuser) anzustreben.
 - 2.4 In der weiteren Planung ist ein Grüngestaltungsplan zu erstellen.
 - 2.5 Eine Renaturierung des Baches unter Einbeziehung einer ökologischen Umgestaltung des Spielplatzes soll erfolgen.

Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2012 wurden zum städtebaulichen Entwurf des Büros Meurer Anträge der Fraktionen SPD, CDU, dUH, Bündnis '90/ Die Grünen und FDP sowie BA/CDf gestellt, die der Sitzungsvorlage beigelegt sind (siehe auch Niederschrift des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.06.2012). Zusätzlich hat die Fraktion FL in der Ratssitzung am 04.07.2012 einen Antrag zur Fortschreibung dieses städtebaulichen Entwurfs gestellt.

Die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses über die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich Albert-Schweitzer-Schule müssen - dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 02.02.2011 entsprechend - abschließend vom Rat entschieden werden.

Auf Bitten von Frau Alkenings hatte die Verwaltung zum Schluss der Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.06.2012 zugesagt, die Beschlüsse und Diskussionen sowie Anträge des Ausschusses in kurzer Beschlussform für die Ratssitzung aufzubereiten.

Die Anträge zur Anzahl der Wohneinheiten wurden von den Fraktionen in der StEA-Sitzung am 27.06.2012 auf Empfehlung der Verwaltung zurückgezogen, da die Zahl der Wohneinheiten insbesondere vom Vermarktungskonzept abhängt, das erst erstellt werden muss. Der Antrag der BA/CDf zum städtebaulichen Entwurf ist im Stadtentwicklungsausschuss abgelehnt worden und ist

durch den Beschluss des Rates vom 04.07.2012 erledigt bzw. abgelehnt. Die weiteren Beschlüsse und Diskussionen sowie Anträge werden im Beschlussvorschlag in dieser Sitzungsvorlage zusammengefasst vorgelegt.

Da der Antrag der Fraktion FL nicht im Stadtentwicklungsausschuss beraten, sondern unmittelbar im Rat gestellt wurde, wird an dieser Stelle besonders auf den Antrag eingegangen.

Der beiliegende Antrag der Fraktion Freie Liberale vom 04.07.2012 betrifft

1. Vorgaben des „Strategischen Stadtentwicklungskonzepts“ (Beschluss im April 2011):

In diesem Konzept wurde - neben 18 anderen Flächen im Stadtgebiet - das Gebiet Albert-Schweitzer-Schule hinsichtlich seiner Eignung für den Wohnungsbau untersucht. Dazu wurde auf Grund einer typisierenden Betrachtungsweise eine Entwurfsskizze verwendet. Aufgrund dieser Betrachtungsweise wurde angenommen, dass auf der Fläche beispielsweise 65 Wohneinheiten entwickelt werden könnten. Die tatsächliche Bebauung jeder Fläche muss allerdings im jeweiligen Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Die Anzahl der tatsächlich zu verwirklichenden Wohneinheiten können je nach Bebauungskonzept und zu Grunde gelegten Wohnungsgrößen, Bautypen etc. erheblich variieren.

Der Entwurf des Büros Meurer legt das Konzept zugrunde, einen mäßig verdichteten Wohnungsbau mit gemischten Bautypen zu verwirklichen. Dieser wurde in dem vom Rat beschlossenen Auslobungstext auch gefordert. Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.07. abschließend und mehrheitlich entschieden, den städtebaulichen Entwurf des Büros Meurer (Frankfurt) als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan zu nehmen.

2. die Planung geringerer Geschossigkeit, als im Entwurf des Büros Meurer vorgesehen:

Vorgabe der Auslobung war, dass „die geplante Neubebauung (...) in der Höhe drei Vollgeschosse möglichst nicht überschreite(t)“. Diese Vorgabe wird im Entwurf eingehalten, jeder Gebäuderiegel verfügt über zwei- und dreigeschossige Anteile.

3. den Erhalt der vorhandenen Grünfläche unter Wegfall der südwestlichen Gebäudereihe und Sanierung des Garather Mühlenbachs

Der Wegfall der südwestlichen Gebäudereihe wurde bereits im Rahmen der Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss beschlossen und ist Teil des zusammenfassenden Beschlussvorschlages.

4. die Beratung der Fragen zur sozialen Durchmischung, Energieeffizienz, zu maximalen Höhen, Dachformen, ruhendem und fließendem Verkehr usw. nach der Sommerpause

Mit der Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/153 soll das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen werden. Im Zuge dieses Verfahrens ist es möglich, die Fragen zu behandeln.

Zu den maximalen Gebäudehöhen und dem Verkehr wurden bereits im Rahmen der Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss Beschlüsse gefasst, ebenso in Bezug auf die Dachformen, die Energieeffizienz und die Stellplätze, für die Varianten bzw. eigene Konzepte erarbeitet werden sollen. Diese Punkte sind im zusammenfassenden Beschlussvorschlag enthalten.

Die soziale Durchmischung des Neubaugebietes wird insbesondere davon abhängen, welche Form der Vermarktung beschlossen wird (z.B. Verkauf an Investoren, Baugruppen und / oder private Bauherren) und welcher Preis dem zugrunde gelegt wird. Somit ist das nur am Rande eine Frage der Bauleitplanung. Sollte eine Integration von Wohneinheiten mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau gewünscht werden, muss hierfür die Anlage oberirdischer Stellplätze

ermöglicht werden, was sich auf die räumliche Gestaltung auswirkt. Ebenso spielt eine Rolle, ob die einzelnen Baukörper in vorgesehener Durchmischung von verschiedenen großen Reihenhaustypen und Geschosswohnungsbauten verwirklicht werden, und ob Sonderformen wie beispielsweise Seniorenwohnungen verwirklicht werden sollen. Der beschlossene städtebauliche Entwurf ist hierfür offen genug angelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, die diversen Anträge im Rat aufgrund des o.g. Selbstbindungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 02.02.2011 dem Beschlussvorschlag gemäß zu entscheiden. Die weiteren Planungsschritte und Entscheidungen sollten dann gemäß den Regelungen der Zuständigkeitsordnung des Rates beraten und beschlossen werden.

gez. H. Thiele