



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 20.11.2007
AZ.: IV/61.1 Groll-73 A, 6.Änd

WP 04-09 SV 61/200

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 73 A für den Bereich Mühlenstraße/ Hochdahler Straße/ Mittelstraße (Reichshof); hier: 1. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes; 2. Auswahl eines städtebaulichen Entwurfes sowie einer Bau- und Nutzungskonzeption aus dem Investorenauswahlverfahren der Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2007	einstimmig beschlossen
----------------------------	------------	------------------------

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. dem Antrag der Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus auf Änderung des Bauplanungsrechtes für den Bereich „Reichshof“ zuzustimmen. Dabei soll die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) durch einen von der Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus noch zu bestimmenden Vorhabenträger durchgeführt werden, das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durch die Stadt Hilden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplan-Verfahren zur Beratung vorzulegen, sobald die Voraussetzungen gegeben sind;
2. als Grundlage für die genannten Bauleitplan-Verfahren den städtebaulichen Entwurf sowie die Bau- und Nutzungskonzeption der Wohnen NRW GmbH, Haan, in Zusammenarbeit mit dem Architekten Ch. Gemeiner, Hilden.“

Erläuterungen und Begründungen:

Das hier betroffene Gebiet liegt in der nordwestlichen „Ecke“ der Hildener Innenstadt im Knotenpunktbereich von Berliner Straße und Hochdahler Straße; es bildet sozusagen das dortige „Entree“ zur Innenstadt.

Die städtebauliche Situation ist insgesamt unbefriedigend, bedingt durch eine wenig qualitätvolle heterogene Bebauung, durch Leerstände, durch Unternutzung von Flächen (privater Parkplatz Mühlenstraße), starke Verkehrslärmbelastung und unattraktive, wenig nutzbare öffentliche Räume. Die

St. Jacobus-Kirche, obwohl selbst ein Denkmal, wird durch Anbauten in ihrer Erscheinung beeinträchtigt und durch die sonstige vorhandene Bebauung auf der Nord- und Ostseite stark „eingezwängt“.

Insofern wurde die Absicht der Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus Hilden, eine neue Nutzung des Areals mit Hilfe eines Investorenauswahlverfahrens anzustoßen, sehr begrüßt.

Inzwischen sind die Ergebnisse dieses Verfahrens sowohl in der Kirchengemeinde als auch in der Presse-Öffentlichkeit dargestellt worden; und auch die Stadt Hilden ist ausführlich informiert worden.

Um nun den von der Kirchengemeinde initiierten Anstoß fortzuführen, stellte diese einen (als Anlage beigefügten) Antrag an die Stadt Hilden, das derzeit geltende Planungsrecht für den Bereich zu ändern. Außerdem sollen – auch damit die Kirchengemeinde für ihre weitere Arbeit hinreichend Klarheit hat – eine bestimmte Bau- und Nutzungskonzeption sowie ein dazugehöriger städtebaulicher Entwurf ausgewählt werden.

Diesem Zweck dient die vorliegende Sitzungsvorlage.

Neben dem eigentlichen Antragsschreiben der Kath. Kirchengemeinde sind der Vorlage weitere

Unterlagen beigelegt:

- die Präsentation des Kirchenvorstandes für die Gemeindemitglieder, aus der die Motivationen der Kirchengemeinde für den drastischen Schritt eines „Abriss-Neubau-Verfahrens“ sowie die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens insgesamt hervorgehen;
- die Verfahrensunterlagen des von der Kirchengemeinde auf den ersten Platz gesetzten Teams;
- der Brief eines benachbarten Grundstückseigentümers, der in das zukünftige Planänderungsverfahren einbezogen werden möchte.

Im Beschlussvorschlag wird unter Punkt 1 zunächst der Antrag der Kirchengemeinde zur Änderung des geltenden Planungsrechtes angesprochen.

Dieses Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 73 A (aus dem Jahr 1983) ist, will man eine neue Konzeption umsetzen, abzuändern. Derzeit gilt im wesentlichen eine Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kirche)“, eingebettet in ein Kerngebiet (MK). Die Flächen für den Gemeinbedarf wären zu verkleinern.

Auch die vorhandenen Baugrenzen und Nutzungsgrenzen sind nicht geeignet für die hier von der Kirchengemeinde gewählte neue Konzeption.

Da im Flächennutzungsplan ebenfalls „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen sind, was aber nach einer neuen Bebauung und Nutzung nicht mehr komplett der Fall sein wird, muss auch der FNP geändert werden.

Es bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken, das Bebauungsplan-Verfahren – wie von der Kirchengemeinde beantragt – als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) extern durch ein entsprechend qualifiziertes Planungsbüro ausarbeiten zu lassen. Dieses müsste – genauso wie ein konkreter Vorhabenträger – zu einem späteren Zeitpunkt von der Kirchengemeinde benannt werden.

Ein Aufstellungsbeschluss für beide Planänderungsverfahren kann zur Beschlussfassung vorgelegt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür insgesamt geschaffen sind.

Im zweiten Punkt des Beschlussvorschlages geht es um die Auswahl einer Nutzungskonzeption und eines städtebaulichen Entwurfes.

Die Kath. Kirchengemeinde hat sich für die Vorschläge der WohnenNRW GmbH, Haan, ausgesprochen, die mit dem Architekten Ch. Gemeiner, Hilden, ausgearbeitet wurden.

Dies ist aus Sicht der Verwaltung die richtige Entscheidung. Die Konzeption mit den Elementen Wohnen, Kirchennutzungen, Gastronomie und Einzelhandel sowie einer lediglich privat nutzbaren Tiefgarage stellt für diesen Teil der Innenstadt eine verträgliche neue Ausrichtung dar. Das gilt umso mehr, als dass die Einzelhandelsflächen (mit ca. 1200m²) vergleichsweise gering ausfallen.

Zusammen mit der städtebaulichen Grundidee, die Kirche St.Jacobus durch einen eigenen Kirchplatz frei zu stellen und den Platz selbst durch eine entsprechende Bebauung vom Verkehrslärm abzuschirmen, kann durch die hier favorisierte Lösung eine nachhaltige Attraktivierung der östlichen Mittelstraße erreicht werden.

Dies gilt umso mehr, wenn es gelingt, auch die Hochdahler Straße selbst zumindest in dem Bereich der Gabelung gestalterisch einzubinden.

Eine besondere Chance für die Stadt Hilden ergibt sich durch die Bereitschaft eines weiteren Grundstücksbesitzers von der Mühlenstraße, in das Bebauungsplan-Verfahren einbezogen zu werden. Zum einen würde das Planungsrecht auch für das heute eklatant untergenutzte Parkplatzgrundstück aktualisiert werden, zum andern besteht dann die Möglichkeit, dass dieses neue

Planungsrecht tatsächlich auch ausgenutzt wird.

Dies wäre durchaus ein Glücksfall für diesen Teil der Hildener Innenstadt, denn die Aufwertungs-bemühungen würden damit komplettiert.

Ein besonderer Gegenstand der Diskussion ist das „Kopfgebäude“ des alten Reichshofes. Auch dieses Thema wird im vorliegenden Entwurf aufgegriffen und aus Sicht der Verwaltung überzeugend neu interpretiert. Über bauliche Details kann dabei zu gegebener Zeit noch ausführlich diskutiert werden.

Aus diesen Beweggründen heraus empfiehlt die Verwaltung daher im zweiten Teil des Beschlussvorschlages, sich dem Votum des Kirchenvorstandes für den Vorschlag der WohnenNRW GmbH, Haan, anzuschließen.

Auf diese Weise würde die Kath. Kirchengemeinde ausreichend Klarheit für ihre weiteren Verhandlungen bekommen, das Verfahren zur Neuordnung dieses wichtigen Teiles der Hildener Innenstadt könnte ohne Verzögerungen weiter geführt werden.

Zudem würde dadurch auch die nötige Grundlage geschaffen, über hiermit verbundene Fragen zu sprechen und nach Lösungen zu suchen (als Beispiel sei genannt die Unterbringung der verschiedenen ausländischen Kulturvereine mit ihren ausdrücklich nicht-kirchlichen Nutzungen).

(G. Scheib)