

WP 04-09 SV 61/196

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Straße / Krankenhaus; hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 05.12.2007

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 05.12.2007 einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

"Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165A vom 31.10.2001 (bekannt gemacht im Amtsblatt am 07.03.2002) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung mit neuem, verkleinertem Plangebiet und leicht modifiziertem Planungsziel zu ändern.

Das Plangebiet liegt weiterhin südlich der Walderstraße am östlichen Rand des Stadtzentrums. Es beinhaltet nunmehr nur noch die Flurstücke 127, 128, 418, 486, 487, 488, 498, 1046 (teilweise) und 155 (teilweise) der Flur 59.

Die Planungsziele bestehen darin, mit Hilfe eines Bebauungsplan-Verfahren in diesem Bereich der Innenstadt

- a) qualifiziertes Planungsrecht für eine moderne Wohnbebauung im Plangebiet zu schaffen und
- b) durch den Bau einer Planstraße die demnächst angrenzenden Parkplatzflächen des Sankt-Josef-Krankenhauses (B-Plan Nr. 165B) verkehrstechnisch zu erreichen sowie zukünftige Erschließungsmöglichkeiten für die Grundstücke südlich und westlich des Plangebietes zu schaffen.

Erläuterungen und Begründungen:

Dem Stadtentwicklungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 17.10.2007 der überarbeitete städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 165A vorgestellt. Grund für die Überarbeitung des Entwurfes aus dem Jahre 2005 war der Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses, die Erschließung der Mitarbeiter- und Besucherparkplätze südlich des Krankenhaus-Gebäudes (B-Plan Nr. 165B) künftig nicht mehr über die Gartenstraße und die Straße Am Holterhöfchen (Schulweg, Grünanlage, Bodendenkmal) zu führen, sondern den Verkehr über eine neue Erschließungsstraße – möglichst über die Flurstücke 127, 128 und 418 (heutige Nutzung: Garagenhof und Hyundai-Kfz-Handel und Werkstatt) - zur Walder Straße zu führen. Deshalb wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.08.2007 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 165A wieder mit Priorität zu bearbeiten.

Der überarbeitete Entwurf beinhaltet 3 Module, die zusammen den städtebaulichen Gesamtentwurf darstellen.

Der Ausschuss entschied sich mit Mehrheit dafür, lediglich ein Modul weiter beplanen zu lassen, nämlich das Modul „Kern“. Dieses Modul dient im Wesentlichen der Überplanung der ehemaligen Tankstelle (heute Autohandel), dem dortigen Garagenhof und dem Bau der Erschließungsstraße.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu erstellende Stichstraße von der Walder Straße aus. Diese Stichstraße endet in einem langgestreckten Wendehammer, von wo aus auch die demnächst angrenzenden Parkplatzflächen des Sankt-Josef-Krankenhauses (B-Plan Nr. 165B) verkehrstechnisch angebunden werden. 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 dem Grundstück Kirchhofstraße 15 (Flurstück 155).

Auf Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.10.2007 soll das Modul „Kern“ weniger dicht bebaut werden. Im Modul „Kern“ sollen künftig II- bis zu III-geschossige Häuser in offener Bauweise errichtet werden. Die planungsrechtliche Ausweisung erfolgt als „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen.

Die Planungsmaßnahme wird ca. 50 bis 60 Wohneinheiten umfassen.

Das Gebäude Walder Straße 24a mit der denkmalgeschützten Fassade wird als eigenständiges Gebäude erhalten bleiben. 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 Abstand von ca. 10m absetzen.

(G. Scheib)