

WP 04-09 SV 61/219

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 10C für den Bereich Bahnhofsallee/ Benrather Straße/ Poststraße; hier:
Vorstellung eines Städtebaulichen Entwurfes**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 11.06.2008

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 11.06.2008 einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag (mit Ergänzung):

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem städtebaulichen Entwurf zu und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10C fortzusetzen und nach Erstellung einer Lärmimmissionsprognose eine Bürgeranhörung zum Bebauungsplanentwurf durchzuführen.

Auf dieser Grundlage soll anschließend geprüft werden, ob die Einleitung eines Umlegungsverfahrens zur Umsetzung der Bauleitplanung sinnvoll ist.

Erläuterungen und Begründungen:

Am 07.02.2001 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C beschlossen mit dem Ziel, zeitgemäßes Planungsrecht für das Plangebiet zu schaffen.

Das Plangebiet liegt zwischen Poststraße, Bahnhofsallee und Benrather Straße. Im Flächennutzungsplan (Rechtskraft 30.08.1993) ist es zum großen Teil der Wohnbebauung vorbehalten. In der Poststraße 19-23 befindet sich die ehemalige Hauptpost, deren Grundstück dem Gemeinbedarf (Post) dient. Westlich grenzt ein Kerngebiet an, das bis zum Gebäude Bahnhofsallee 22/24 am Bahnhofsvorplatz reicht.

Seit 2008 steht der Bebauungsplan Nr. 10C auf der Liste der durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen durch das Planungs- und Vermessungsamt prioritär zu bearbeitenden Bebauungspläne.

Für die „Nördliche Unterstadt“ (Gebiet zwischen Bahntrasse, Ellerstraße, Benrather Straße und Körnerstraße/ Terrania- Gelände) wurde ab Oktober 2003 eine Städtebauliche Voruntersuchung durch das Planungs- und Vermessungsamt erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan für die „Nördliche Unterstadt“ erarbeitet. Aus diesem resultiert das Handlungsprogramm, das am 25.04.2007 durch den Rat beschlossen wurde. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10C gibt es keine darin festgelegten Maßnahmen, doch sind im direkten Umfeld die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie der Kreuzung Poststraße/ Feldstraße und die Verengung des Einmündungsbereiches der Poststraße in die Benrather Straße zu nennen. Schon in der Voruntersuchung wurde die mangelhafte Versorgung des gesamten Gebietes mit Grünflächen festgestellt.

Derzeitiges Planungsrecht

Die Bebauungspläne 10B (Rechtskraft 17.10.1973), 10B, 1. Änderung (Rechtskraft 31.01.1990) und 10A (Rechtskraft 31.07.1962) regeln derzeit das Verbindliche Planungsrecht im Plangebiet:

Für den gesamten Bereich ist eine Kerngebietsnutzung festgesetzt (der Bebauungsplan Nr. 10 A setzt für das Grundstück Benrather Straße 40/40a, Ecke Poststraße/ Benrather Straße ein „Geschäftsgebiet“ fest, was der heutigen Kerngebietsausweisung entspricht).

Die Blockrandbebauung wird überwiegend zwingend viergeschossig ausgewiesen, für zwei Wohnhäuser in der Poststraße zwingend zweigeschossig, am Bahnhofsvorplatz jedoch zwingend achtgeschossig und an der Ecke Poststraße/ Benrather Straße siebengeschossig (in Teilbereichen darf noch ein Staffelgeschoss aufgesetzt werden). Im Blockinnenbereich wird überwiegend einge-

schossige Bebauung ausgewiesen, teilweise auch eine 3-geschossige Bebauung mit Grossgaragen. Die Grundstücke der Häuser Poststraße 19, 21 und 23 werden als Gemeinbedarfsfläche (Post) ausgewiesen.

Für die eingeschossigen Bauwerke sind begehbare Flachdächer vorgeschrieben, die gärtnerisch zu gestalten sind und als Erholungs- und Spielflächen den anliegenden Wohnbauten zugeordnet werden. Auch die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen müssen überdacht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10B, 1. Änderung schließt im Plangebiet Spielhallen, Sex-Shops, Bordelle u.ä. Betriebe aus bzw. lässt sie in einem Teilbereich nur ausnahmsweise zu. Weitere Nutzungsbeschränkungen gibt es nicht, so dass beispielsweise Einzelhandelsbetriebe heute unbeschränkt zulässig wären.

Bestand und Nutzungen

Im Plangebiet besteht eine - teilweise gründerzeitliche - Blockrandbebauung, die an verschiedenen Stellen unterbrochen ist. Die bestehende Blockrandbebauung ist meist zwei- bis dreigeschossig, insbesondere an der Bahnhofsallee viergeschossig. Am Bahnhofsvorplatz nutzen das Wohn- und Geschäftsgebäude Bahnhofsallee 22/24 sowie ein gerade im Bau befindliches Gebäude „Bahnhofsallee 20“ die nach Bebauungsplan Nr. 10B zulässige Geschossigkeit von acht Geschossen aus.

Eine auffallende Baulücke ist insbesondere am Kreuzungsbereich Benrather Straße/ Bahnhofsallee vorhanden. Ein großer Teil der Gebäude an der Benrather Straße liegt in einem Denkmalbereich, von dem u.a. Kubatur, Fassaden und die Parzellenstruktur betroffen sind. Die Gebäude Benrather Straße 48, 50 und 52 sind Denkmäler.

Die in den bestehenden o.g. Bebauungsplänen festgesetzten städtebaulichen Zielsetzungen sind zwar für die bestehende Blockrandbebauung weitgehend erreicht worden, im Blockinneren jedoch sind beispielsweise die Großgaragen nicht errichtet worden. Das Gebiet ist dennoch stark versiegelt. Auch gibt es keine gärtnerisch gestalteten Flachdächer und überdachte Zufahrten, obwohl ein großer Teil der Blockinnenbebauung eingeschossig errichtet worden ist.

Auch kann von einer Kerngebietsnutzung im gesamten Plangebiet nicht die Rede sein, es gibt zwar einige Geschäfte und sonstige gewerbliche Nutzungen sowie einen großen Schreinereibetrieb im Gebiet, die Nutzung insgesamt entspricht jedoch einem allgemeinen Wohngebiet. Die Gebäude der ehemaligen Hauptpost in der Poststraße werden für die Post in Zukunft nicht mehr benötigt.

Bewertung der planungsrechtlichen Situation

Die Städtebaulichen Zielsetzungen der bestehenden Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungen und Anforderungen. Dies betrifft insbesondere die Kerngebietsnutzung im gesamten Gebiet sowie die Großgaragen, die im Bebauungsplan Nr. 10B für den Blockinnenraum vorgesehen sind. Beide Festsetzungen vertragen sich nicht mit der heute vorwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet.

Die zwingende Festsetzung nahezu der gesamten Blockrandbebauung auf 4 Geschosse sollte ebenfalls überdacht werden, da an verschiedenen Stellen 3-geschossige Bauten angrenzen. Die festgesetzte Begrünung eingeschossiger Flachbauten im Blockinnenbereich wurde hier nicht durchgeführt und hat daher nicht zu einer besseren Freiraumsituation geführt, die aber in einem

faktischen Allgemeinen Wohngebiet erforderlich wäre.

Der gegenwärtige Bau eines 8-geschossigen Wohngebäudes am Bahnhofsvorplatz, welches sich städtebaulich eindeutig nicht einpasst, jedoch wie bereits beschrieben nach derzeitigem Planungsrecht zulässig ist, führt ebenfalls vor Augen, dass das Planungsrecht im Plangebiet überarbeitet werden muss.

Die Gebäude der ehemaligen Hauptpost können als Wohngebäude umgenutzt bzw. durch solche ersetzt werden.

Auch die derzeitige Zulässigkeit nahezu aller Arten von Einzelhandelsbetrieben ist nicht zeitgemäß, da sie den Ausschluss des Verkaufs zentrenrelevanter Sortimente nicht gewährleistet, wie es im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden laut Beschluss des Rates der Stadt Hilden vom 01.03.2006 angestrebt wird.

Aus diesen Gründen besteht im Plangebiet der Bedarf, das Planungsrecht zu ändern.

Entwurf

Der Entwurf sieht vor, den gründerzeitlichen Stadtgrundriss zu respektieren und die Blockrandbebauung an mehreren Stellen zu schließen. Hierdurch wird ein geschlossenes Straßenbild erreicht. Ferner wird der Blockinnenraum, der in diesem durch den Bahnverkehr und die stark befahrene Benrather Straße belasteten Bereich einen wichtigen Rückzugs- und Erholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes bildet, stärker geschützt.

Die neuen Blockrandgebäude sollen sich in ihrer Bauhöhe einpassen. Eine Besonderheit ergibt sich an der Bahnhofsallee, denn an dieser sind die bestehenden Gebäude viergeschossig und am Bahnhofsvorplatz (Bahnhofsallee 20 – 24) achtgeschossig.

Die Gebäude mit mehr als 4 Geschossen sind städtebauliche „Fremdkörper“ in dem Gebiet, wie es auch schon in der Voruntersuchung zum Städtebaulichen Rahmenplan Nördliche Unterstadt festgestellt worden ist. Der Bahnhofsvorplatz wird an anderen Seiten durch die Gebäude Poststraße 42 sowie Schillerstraße 2 und 4 mit jeweils vier Geschossen sowie das Bahnhofsgebäude mit nur ein bis zwei Geschossen begrenzt.

Da die achtgeschossigen Gebäude an der Bahnhofsallee an der nordwestlichen Ecke des Blockes stehen, verschatten sie einen relativ kleinen Bereich des Blockinneren, in dem sich neben Gewerbebetrieben und Garagen auch die privaten Grünflächen befinden. Eine Ausdehnung der höheren Gebäude an die Südwestseite des Blockes, an der es zzt. Baulücken gibt, ist auch aus Gründen der damit einhergehenden Verschattung nicht wünschenswert.

Ferner bildet der Bereich von der Ecke Bahnhofsallee/ Benrather Straße bis zum Bahnhofsvorplatz eine städtebauliche Einheit und soll auch aus diesem Grunde eine einheitliche Geschossigkeit (4 Geschosse) behalten.

In Teilbereichen, insbesondere bei Bauten innerhalb des Denkmalsbereiches, ist eine Einpassung bezüglich der Fassadengestaltung erforderlich.

Das neue Blockrandgebäude Ecke Benrather Straße/ Bahnhofsallee kann mit ca. 3600m² Bruttogeschossfläche in etwa 32 Wohneinheiten aufgeteilt werden (bei Wohnungsgrößen zwischen 60 und 120 m²). Die zugehörigen Stellplätze können in der vorgesehenen Tiefgarage untergebracht werden. Die übrigen drei neu geplanten Gebäude in der Bahnhofsallee bieten ca. 20 – 25 Wohnungen Platz, auch hier ist eine Tiefgarage erforderlich.

Der Blockinnenbereich soll von der derzeit vorherrschenden gewerblichen – und Garagenbebauung teilweise entkernt werden und für das Wohnen erschlossen werden. Wesentlicher Bestandteil des Entwurfes ist eine „Grüne Mitte“, die nicht nur den Bewohnern des Blockinnenbereiches dienen soll.

Da es im gesamten Bereich der Nördlichen Unterstadt kaum nutzbare Grünflächen gibt, kommt die Schaffung einer neuen öffentlichen Grünfläche allen Stadtteilbewohnern zugute. Die Fläche wird durch die Anbindung an die Kreuzung Bahnhofsallee/ Benrather Straße und an die Poststraße gut erschlossen.

Im Blockinneren entstehen nach dem vorgelegten Städtebaulichen Entwurf ca. 22 Wohneinheiten (WE). Sieben Gebäude sind Doppel- oder Stadthäuser (à 2 WE), außerdem entstehen 2 Doppelhäuser und 4 Reihenhäuser. Die Reihenhäuser und 1 Doppelhaus werden von der Poststraße aus erschlossen, die übrigen Häuser von der Bahnhofsallee aus. Beide Stichstraßen werden durch

einen Fußweg entlang der kleinen Grünanlage verbunden.

Die Erschließung des Südlichen Teiles (Stadhäuser und ein Doppelhaus) erfolgt durch eine mindestens 4,50m hohe Zufahrt durch das Blockrandgebäude Ecke Bahnhofsallee/ Benrather Straße, wie

sie in gründerzeitlichen Quartieren mit alter Bausubstanz öfter vorhanden ist. Die Zufahrt wird den heutigen verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebildet (z.B. ausreichender Einblick auf Bürgersteig und Fahrbahn der Bahnhofsallee). Im Zentrum des Plangebietes gibt es eine Wendeanlage in für Müllsammelfahrzeuge ausreichender Dimension. Hier kann auch eine Sammelstelle für Müll integriert werden.

Der nördliche Bereich wird von der Poststraße aus durch einen kurzen Stichweg erschlossen, an dem es eine Müllsammelstelle gibt. Eine Zufahrt und Wendeanlage ist aufgrund der Kürze des Weges (40m; ca. 30m bis zur Müllsammelstelle) nicht erforderlich, eine Feuerwehrebewegungsfläche wird vorgesehen.

Durch die Planung der Häuser mit jeweils eigenem Garten sowie die öffentliche Grünanlage wird im Plangebiet eine (kleine) grüne Lunge erzeugt, welche allen Anwohnern des Gebietes zugute kommt.

Das Gebiet soll in Zukunft als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zulässigen Nutzungen beinhalten nach der Baunutzungsverordnung 1990 im wesentlichen neben Wohngebäuden der Versorgung des Gebiets dienende Betriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Teilen des Plangebietes ist zur Realisierung des Städtebaulichen Entwurfes eine Grundstücksneuordnung erforderlich, für die gegebenenfalls eine Umlegung angeordnet werden muss.

Günter Scheib