



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 30.12.2013
AZ.: IV/61.1_B-Plan_14B-
02_(A)_Pe

WP 09-14 SV 61/180

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 14B, 2. Änderung für den Bereich Am Kronengarten/ Heiligenstraße:
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 22.01.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 22.01.2014

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14B gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Bereich der Hildener Innenstadt südlich der Straße Am Kronengarten und wird im Westen durch die Heiligenstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst einen kleinen Teil der Straße Am Kronengarten (Flurstück 1174) sowie die Flurstücke 1187, 1188, 1989 und 1194, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Ziel der zweiten Änderung des Bebauungsplans 14B ist es, den Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes zu ermöglichen und zudem die stadtverträgliche Nutzung im Plangebiet zu sichern, indem Vergnügungsstätten inklusive Spielhallen und sog. „Rotlicht-Nutzungen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Personelle Auswirkungen

Keine

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Hildener Innenstadt mit unmittelbarer Anbindung an die Fußgängerzone im Kreuzungsbereich der Straßen Am Kronengarten und Heiligenstraße. Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 1187, 1188, 1189 und 1194 sollen zukünftig einer Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Hierfür ist die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 14B erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14B als „Kerngebiet (MK)“ dar. Das Plangebiet, welches von der zweiten Änderung betroffen ist, wird momentan als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung“ und Kerngebiet (MK) dargestellt. Es ist vorgesehen, die hier beschriebene Fläche zukünftig komplett als „Kerngebiet (MK)“ darzustellen. Um die geplanten Nutzungen zu verwirklichen, soll der Flächennutzungsplan auf Grundlage des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der nachträglichen Berichtigung angepasst werden.

Aktuell befinden sich in dem Planbereich das Gebäude des städtischen Jugendtreffs „Jueck“ und eine Lagerhalle des ehemaligen Kaufhauses Schnatenberg sowie eine große Kastanie, welche das Straßenbild wesentlich prägt. Dieser solitär stehende Baum zwischen dem „Jueck“ und dem Grundstück Heiligenstraße 17 wurde bereits in dem Bebauungsplan 14B (2005) zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Ein Geh- und Fahrrecht entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient seit der ersten Änderung (2009) der Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Heiligenstraße 17. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Geltungsbereichs der innerstädtischen Denkmalebereichssatzung (1987). Das betroffene Gebäude wird jedoch nicht als für das gesamte Erscheinungsbild „besonders prägend“ eingestuft, wodurch sich in diesem Zusammenhang keine Restriktionen für die Planung ergeben.

Zukünftig soll an dieser Stelle ein modernes Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen, in dessen Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und/oder Einzelhandel angesiedelt werden sollen. In den darüber liegenden Geschossen würde Wohnen in attraktiver Lage geschaffen werden. Durch den Abriss der aktuellen Bebauung des Plangebietes soll ein Anbau an das Parkhaus Am Kronengarten ermöglicht werden. Das derzeit eingeschossige Gebäude der Lagerhalle zwischen dem Gebäude des Jugendtreffs „Jueck“ und dem Parkhaus stellt optisch eine Baulücke dar, welche mit der Planung geschlossen werden soll.

Der Rat der Stadt Hilden hat im Zuge des Verkaufs des Grundstücks Heiligenstraße 13 über fünf Angebote unterschiedlicher Firmen beraten, welche jeweils ein Baukonzept für den Bereich

Heiligenstraße/ Am Kronengarten eingereicht hatten. Dabei wurde der Entwurf vom Architekturbüro „pagelhenn“ (Hilden) ausgewählt und damit die Firma Tecklenburg als Käufer beschlossen. Die eingereichten Unterlagen sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Der Bebauungsvorschlag sieht eine Bebauung mit vier Vollgeschossen vor. Das oberste Geschoss ist im Eckbereich Am Kronengarten / Heiligenstraße gestaffelt.

Im Erdgeschoss ist entlang der Straße Am Kronengarten die Einrichtung von zwei Ladeneinheiten mit ca. 544 m² Gesamtfläche und eines Cafés mit rund 150 m² Nutzfläche vorgesehen. In den drei Obergeschossen (inkl. gestaffeltem Penthaus) sollen Wohnungen errichtet werden. Aus dem beispielhaft beigelegten Grundriss eines Wohnungsgeschosses mit 7 Wohnungen (von 42 m² bis 107 m²) kann abgeleitet werden, dass insgesamt 19 bis 20 Wohnungen im Vorhaben verwirklicht werden sollen. Die Wohnungen werden über drei Treppenhäuser erschlossen, die einmal von der Straße Am Kronengarten und zweimal von der Heiligenstraße aus erreicht werden.

Zur Straße Am Kronengarten überschreitet die Gebäudefassade in den Obergeschossen die Grundstücksgrenze und ragt keilförmig in den Straßenraum. Entlang der Heiligenstraße weicht die Gebäudefront im Erdgeschoss von der Grundstücksgrenze zurück. Der dadurch entstehende „Keil“ der Obergeschosse bildet im Fußgängerbereich so eine kleine Überdachung aus.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, die von der Straße Am Kronengarten angefahren wird. Sollte die Kapazität der Tiefgarage nicht ausreichen, werden die zusätzlich erforderlichen Stellplätze abgelöst.

Die Erdgeschosszone, die dem Einzelhandel und Gewerbe vorbehalten ist, wird durch Glas und farbige Stützen gegliedert. Die straßenseitigen Gebäudefassaden in den Obergeschossen sollen in Putz ausgeführt werden.

Die Kastanie wird bei der Baumaßnahme geschützt und dauerhaft erhalten.

Der Ausgang eines Bebauungsplanverfahrens ist zu Beginn ergebnisoffen, da erst im Verfahren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Entwurf des Architekturbüros „pagelhenn“ hat die im Vorfeld festgelegten städtebaulichen Kriterien (vorbehaltlich der Abwägung) in Bezug auf Gestalt, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den Erhalt der Kastanie erfüllt. Aufgrund dessen wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel angestrebt, diesen Entwurf anschließend realisieren zu können.

Das Jugendzentrum „Jueck“ hat bereits einen neuen Standort gefunden. Die Jugendpflegeeinrichtung mit dem Kinder- und Jugendparlament sind seit dem 04.11.2013 in dem „Haus auf der Bech“ an der Schwanenstraße 17 zu finden. Somit bleibt diese Nutzung in einer ebenso zentralen Lage für die Stadt Hilden erhalten.

Um negativen Entwicklungen, sogenannten „Trading down-Effekten“ vorzubeugen, soll in diesem Bereich ebenfalls die Ansiedlung stadtbild-unverträglicher Nutzungen durch textliche Festsetzungen vermieden werden. Mittels dieser werden Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Sex-shops, Peep-Shows und andere „Rotlicht-Nutzungen“ im Plangebiet ausgeschlossen werden. Abgesehen von dieser Einschränkung bleiben die Eigenschaften eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO vollkommen gewahrt.

Um eine negative äußere Erscheinung der Werbeanlagen der Einzelhandelsgeschäfte zu vermeiden, soll in diesem Gebiet zukünftig ebenfalls die Werbesatzung der Stadt Hilden greifen.

Da es sich bei der Zielsetzung der zweiten Änderung um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer bereits für bauliche Zwecke genutzten Fläche handelt und aufgrund dessen keine Eingriffe in Grund und Boden sowie Natur und Landschaft zu erwarten sind, soll das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Trotz der Möglichkeiten dieses beschleunigten Verfahrens sollen die vorgezogene Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, um eine größtmögliche Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten.

Sollte der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, würde in dem weiteren Verlauf des Verfahrens die frühzeitige Bürgeranhörung und anschließend die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

In Vertretung
gez. Danscheidt
1. Beigeordneter