



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 19.02.2013
AZ.: Iv/61.1 B-Plan 165A

WP 09-14 SV 61/185

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 165A für den Bereich Walder Straße 8 bis 26 und Kirchhofstraße 15 bis 25:
Antrag auf Änderung des Plangebietes**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 13.03.2013

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 13.03.2013

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss lehnt den Antrag ab.

Erläuterungen und Begründungen:

In seinem Schreiben vom 18.01.2013 bittet der Antragsteller seine im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 165A liegenden Grundstücke sowie das östlich benachbarte Grundstück einer weiteren Eigentümerin aus dem Plangebiet zu entlassen.

Er begründet sein Anliegen einerseits damit, dass seiner Auffassung nach der durch den Stadtentwicklungsausschuss am 13.04.2011 beschlossene städtebauliche Entwurf keine großzügigen und altersgerechten 3-Zimmer-Wohnungen ermöglichen würde, aufgrund der im Entwurf dargestellten Abmessungen der Gebäude. Weiterhin weist er darauf hin, dass der Eigentümer des Grundstücks Walder Str. 14, 20 u. 20a – westlicher Nachbar des Antragstellers – nicht auf seine Anfragen reagiert.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 13.04.2011 hat dieser neben von der Stadtverwaltung entwickelten städtebaulichen Konzepten über einen vom Antragsteller vorgebrachten städtebaulichen Entwurf beraten, diesen abgelehnt und beschlossen auf der Basis des Entwurfs A das Bebauungsverfahren fortzusetzen. (WP 09-14 SV 61/085).

Zur Kritik zum am diesem beschlossenen Entwurf ist festzuhalten, dass es sich grundsätzlich zunächst nur um einen Gestaltungsplan handelt, der die Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes für das Quartier darstellt.

Die im Entwurf verwendeten Gebäudeabmessungen haben nicht den Anspruch auf Endgültigkeit und bieten genügend Spielraum für Veränderungen hinsichtlich der Gebäudetiefen. So sind durchaus in den dargestellten Gebäudekubaturen Gebäudetiefen von 12 – 14 m Tiefe realisierbar, so dass den Ansprüchen an großzügige und/oder altersgerechte Wohnungen ohne Weiteres Rechnung getragen werden kann.

Ziel der Planung war und ist es, hier ein attraktives in sich geschlossenes und homogenes Wohnquartier zu schaffen, das seine städtebauliche Qualität durch die räumliche Anordnung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße erhält.

Dem Stadtentwicklungsausschuss war dabei besonders wichtig, dass

- der Entwurf die Möglichkeit offenhält, auch weiter südlich liegende Grundstücke sowohl von Privatleuten als auch von öffentlichen Trägern (Stadtwerke; St.Josefs-Krankenhaus) später einmal baulich zu entwickeln;
- eine zukünftige Bebauung relativ kleinteilig wird und in Abschnitten realisiert werden kann;
- die Geschossigkeit der Neubauten insbesondere im Blockinnenbereich die Ausweisung II+Dach nicht überschreitet, um so keine zu hohe Dichte zu erreichen.

All diese Anforderungen wurden im damals eingereichten Entwurf des Antragstellers nicht berücksichtigt, sondern basierten einzig und allein auf der isolierten Betrachtung seiner Interessenlage.

Seitens der Verwaltung zu bestätigen ist, dass es schwierig ist, mit dem Eigentümer des Grundstücks Walder Str. 14, 20 u. 20a ins Gespräch zu kommen. Aus Sicht der Verwaltung sind voraus-

sichtlich Veränderungen nur im Wege des eingeleiteten Umlegungsverfahrens möglich, sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

Zur weiteren Beurteilung des Sachverhalts ist darauf hinzuweisen, dass der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.08.2012 auf Grundlage des Antrages eines Eigentümers an das Plangebiet südlich angrenzender Grundstücke die südliche Erweiterung des Plangebietes einstimmig beschlossen, um somit das gesamte Areal städtebaulich und auch zukunftsweisend ausnutzen zu können (WP 09-14 SV 61/160).

Eine Herausnahme der Grundstücke des Antragstellers würde aus Sicht der Verwaltung eine Umsetzung des vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen städtebaulichen Konzeptes verhindern und das Verfahren noch weiter verzögern.

Für die Grundstücke des Antragstellers besteht – ohne Bebauungsplanaufstellung – für ein bis mehrgeschossiges Wohngebäude nur entlang der Walder Straße Baurecht nach § 34 BauGB; hier ist jedoch die denkmalgeschützte Fassade des Gebäudes Walder Str. 24a zu berücksichtigen. Eine Umnutzung des zweigeschossigen Gebäudes Walder Str. 24 (ohne die ehemals gewerblich genutzten Hallen) scheint durchaus möglich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag nicht stattzugeben und weiterhin an dem beschlossenen Entwurf vom 13.04.2011 und der Plangebietsausweisung durch den Stadtentwicklungsausschuss vom 29.08.2012 festzuhalten.

gez.
H. Thiele