

WP 09-14 SV 61/232

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 10D für den Bereich südlich der Feldstraße: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 12.02.2014

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB (Baugesetzbuch) 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 Bereich der „Nördlichen Unterstadt“, nordwestlich der Hildener Innenstadt. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Feldstraße im Norden, durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 167, 168, 169, 385, 172, 173, 174, 298 und 296 im Süden, durch die östliche Grenze des Flurstückes 167 im Osten und durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 296 im Westen (alle Flurstücke in Flur 51 der Gemarkung Hilden).

Das Ziel der Bauleitplanung ist es, das Planungsrecht an das moderne Städtebaurecht anzupassen, das Nachverdichtungspotenzial zu definieren sowie gleichzeitig mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt an der Feldstraße; es liegt damit innerhalb der sog. „Nördlichen Unterstadt“.

In unmittelbarer Nachbarschaft östlich vom Plangebiet befindet sich der Denkmalsbereich „Ellerstraße“ mit den eingetragenen Denkmälern Ellerstraße 13 und 14 sowie südlich des Plangebietes das Wilhelm-Fabry-Museum mit der Historischen Kornbrennerei.

Für den Bereich der „Nördlichen Unterstadt“ wurde in 2007 ein Städtebaulicher Rahmenplan erstellt und seitdem sukzessive umgesetzt, der zu einer deutlichen Aufwertung des Gebietes insgesamt beigetragen hat.

Das Plangebiet selbst liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10A aus dem Jahr 1962. Hierbei handelt es sich um einen „übergeliteten“ Durchführungsplan, der naturgemäß noch nicht alle Elemente eines modernen Bebauungsplanes enthält.

Das betroffene Gebiet ist zunächst als „Wohngebiet“ ausgewiesen, mit bis zu III Geschossen in einer geschlossenen Bauweise entlang der Feldstraße. Dort ist zudem eine „Baufuchtlinie“ eingezeichnet, an die heran gebaut werden muss. Des weiteren wird auf die Traufhöhe und Dachneigung einer bestehenden Bebauung verwiesen, die einzuhalten ist.

Was in dem Bebauungsplan fehlt, sind Aussagen zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zu hinteren Baugrenzen oder Baulinien. Damit fehlen auch Aussagen zu Baumöglichkeiten auf den hinteren Teilen der zwischen 45 und 50m tiefen Grundstücken.

Ebenso sind keine Aussagen zur maximalen Gebäudehöhe (und damit zur Einpassung in die Umgebung) enthalten.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und sich abzeichnender Strukturwandelprozesse mit Aufgabe von alten Gewerbenutzungen ist davon auszugehen, dass in dem Gebiet die durchaus vorhandenen Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt werden sollen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es unerlässlich, diesen Strukturwandelprozess (mit) steuern zu können, was nur mittels eines aktuellen Bebauungsplanes machbar ist.

Diese Vorgehensweise hat sich bereits im Umfeld des vorgeschlagenen Plangebietes bewährt: Direkt südlich davon liegen die Plangebiete für den Bebauungsplan Nr. 240 (Ellerstraße/Benrather Straße/Poststraße; Rechtskraft in 2012; ebenfalls früher B-Plan 10A) und für den Bebauungsplan Nr. 67, 6.Änderung (Ellerstraße; Rechtskraft in 1999; ursprünglich ebenfalls B-Plan 10A).

Südlich der ebenfalls zur „Nördlichen Unterstadt“ gehörenden Poststraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 10C im Aufstellungsverfahren, der den Altbebauungsplan Nr. 10B aus 1973 ersetzen soll.

Um bei den sich andeutenden Umstrukturierungen Einfluss nehmen zu können, schlägt die Verwaltung vor, hier für den Bebauungsplan Nr. 10D den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Das Ziel der Bauleitplanung ist es, das Planungsrecht an das moderne Städtebaurecht anzupassen, das Nachverdichtungspotenzial zu definieren sowie gleichzeitig mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

gez.
H. Thiele