

Der Bürgermeister
Hilden, den 27.03.2014
AZ.: IV/61.1_14A-03_Or

WP 09-14 SV 61/246

Beschlussvorlage

öffentlich

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
Allianz			
CDU			
Grüne			
BÜRGERAKTION			
FDP			

Bebauungsplan Nr. 14A, 3. beschleunigte Änderung für den Bereich Mittelstraße 15 - 21/Am Kronengarten: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 09.04.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 09.04.2014

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A 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 zentralen Bereich der Hildener Innenstadt zwischen Mittelstraße und der Straße „Am Kronengarten“.

Es umfasst die Flurstücke 439, 1159, 160, 161 und 535, alle in Flur 49 der Gemarkung Hilden.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans 14A ist es insbesondere, auf dem Flurstück 439 (Mittelstraße 17) den zeitgemäßen Neubau eines Geschäftshauses zu ermöglichen. Für die weiteren im Plangebiet liegenden Flurstücke soll das Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		ja		
Produktnummer / -bezeichnung		090101 Stadtplanung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:		2014		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflichtaufgabe	☒ (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung: Es fallen zusätzliche Kosten für Ingenieursleistungen an: Erstellung einer Kartengrundlage, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten, Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung. Diese Kosten sind bisher nicht etatisiert und belaufen sich auf etwa 13.000,- €. Diese sind zu gegebener Zeit bereitzustellen.				
Vermerk Kämmerer Gesehen Klausgrete				

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Hildener Innenstadt mit unmittelbarer Anbindung an die Mittelstraße und die Straße „Am Kronengarten“. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 439 (Mittelstraße 17, ehem. Karstadt/Hertie; heute „Gooran's“) soll zukünftig einer neuen Geschäftsnutzung (Einzelhandel und Büronutzung) zugeführt werden. Hierfür ist die dritte Änderung des Bebauungsplans 14A erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14A, 3. Änderung als „Kerngebiet (MK)“ dar. Es ist vorgesehen, die hier beschriebene Fläche auch zukünftig als „Kerngebiet (MK)“ zu belassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes (Flurstück 439) konzentriert sich auf den Verkauf von Möbeln und Wohnaccessoires. Darüber hinaus gibt es Leerstände im Untergeschoss und den Obergeschossen. Das Grundstück ist vollständig versiegelt.

Die von der 3. Änderung außerdem betroffenen Grundstücke und Gebäude der Flurstücke 1159, 160 und 161 werden derzeit ab dem II. OG zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss des direkt westlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück 160) befinden sich eine Apotheke und ein Arzt. Im Erdgeschoss des weiter westlich gelegenen Grundstückes (Fl.St. 161) befindet sich ein Brillengeschäft. Beide Grundstücke sind zum größten Teil versiegelt, so dass lediglich im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke noch unbebaute und als Garten genutzte Freiflächen existieren. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück, Mittelstraße 15 (Flurstück 1159), befindet sich eine das gesamte Grundstück versiegelnde Bebauung, deren Erdgeschoss mit einem REWE-Einzelhandelsgeschäft besetzt ist. Die darüber liegenden Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Wie für die Grundstücke Mittelstraße 19 und 21 besteht auch für dieses Grundstück kein Bestreben, dieses baulich zu verändern oder umzunutzen. Das Planungsrecht muss aber an die neuen Gegebenheiten angepasst werden

Inhaltlich konzentriert sich die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A lediglich auf das Grundstück der Mittelstraße 17.

Es ist beabsichtigt, an dieser Stelle ein modernes Geschäftsgebäude zu erstellen, in dessen Erdgeschoss und I. OG Einzelhandel und ab dem II. OG Büronutzung angesiedelt werden sollen. Der ruhende Verkehr soll über die Straße „Am Kronengarten“ in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Da der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14A für den „inneren“ Bereich des Plangebietes nur eine I-geschossige Bebauung zulässt und im südlich gelegenen Teilbereich des von der 3. Änderung betroffenen Gebietes eine „zwingende“ III-Geschossigkeit vorschreibt, erfordert dies zur Realisierung des Vorhabens die Änderung des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1989.

Da es sich bei der Zielsetzung der 3. Änderung um die Errichtung eines 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.

gez.
H. Thiele