

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Zusätzliche Erläuterungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 zunächst kein positives Votum zu dem damals zur Sitzung vorliegenden Antrag gegeben. Es wurde u.a. Kritik an der Art der beantragten Nutzung, also Service-Wohnen für meist ältere Menschen, geübt. Auch wünschte der Ausschuss vor einer weiteren Beratung eine Ortsbesichtigung. Diese Diskussionsinhalte gab die Verwaltung an die Antragsteller weiter.

Der Vorhabenträger möchte seinen unten beschriebenen Antrag aufrechterhalten, nun jedoch preislich gedämpften Wohnungsbau errichten:

„Der zu planende Geschosswohnungsbau soll unsererseits nicht mehr mit Altenwohnungen in Richtung Wohnen mit Service ausgestattet werden, sondern mit preislich gedämpftem Wohnungsbau. Hier würden wir einer aktuelle Auflage von 8,75 Euro pro Quadratmeter Monatskaltmiete entgegensehen.“

Hinweis:

Die Unterlagen für einen Aufstellungsbeschluss könnten bei einer Abstimmung zugunsten des Antrages dem Ausschuss frühestens zu dessen Sitzung Anfang Mai 2018 vorgelegt werden.

Erläuterungen und Begründungen:**Der Antrag**

Der vorliegende Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) bezieht sich auf drei Grundstücke in der Poststraße im Bereich der ehemaligen Schreinerei Szepanski. Ein Lageplan des Antragstellers mit der Abgrenzung des möglichen Plangebiets sowie ein Plan zur Lage im Stadtgebiet liegen der Sitzungsvorlage bei.

Das Vorhaben hat zum Ziel, Baurecht für 3 bis 4-geschossige Wohngebäude an der Poststraße und im Innenbereich des Baublockes Poststraße / Benrather Straße / Bahnhofsallee zu schaffen. Es sollen Altenwohnungen mit Service entstehen. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Dies betrifft die Grundstücke mit den Flurstücknummern 55, 56 und 137 in Flur 13 der Gemarkung Hilden. Der Antragsteller ist ein vom Eigentümer der Flurstücke Nr. 55 und 56 beauftragter Architekt. Zusätzlich wurde das Flurstück Nr. 137 in das potentielle Plangebiet einbezogen.

Das Planungsrecht und die städtebaulichen Ziele

Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Das potentielle Plangebiet liegt im Bereich der Bebauungspläne

1. Nr. 10B (rechtskräftig 1973): Die Planung beinhaltet die Errichtung von Großgaragen im Blockinnenbereich, auch für den betroffenen Bereich. Abgesehen hiervon ist für den restlichen Blockinnenbereich eine eingeschossige Bebauung und damit eine 100%-ige Versiegelung zulässig. Diese Festsetzung hängt mit der Ausweisung als Kerngebiet zusammen. An der Poststraße sollte eine geschlossene 4-geschossige Bebauung entstehen.
2. Nr. 10B, 1. Änderung (rechtskräftig 1990): Diese Änderungsplanung dient dem Ausschluss bzw. der Begrenzung von Nutzungen wie Spielhallen und Erotik-Betrieben.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insbesondere Handelsbetriebe

und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zulässig. Hierzu gehören beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Wohnungen sind im Wesentlichen Betriebsleitern vorbehalten und sonst nur ausnahmsweise zulässig.

Da vom Antragsteller jedoch eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Umwandlung des Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich.

Die beantragte Nutzung des Gebietes vorwiegend zu Wohnzwecken entspricht den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt in diesem Bereich:

2001 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, das Planungsrecht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C zu ändern. Gemäß den Planungszielen soll im Blockinnenbereich zwischen Poststraße, Bahnhofsallee und Benrather Straße ein Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Im Jahr 2008 wurde ein Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses über einen städtebaulichen Entwurf getroffen, und 2010 eine Bürgeranhörung durchgeführt. Aufgrund der Heterogenität des Baugebietes mit einer Vielzahl von Eigentümern und dem sehr unterschiedlich starken Interesse der Eigentümer der für die Erschließung des Blockinnenbereiches erforderlichen Schlüsselgrundstücke ruhte die Planung seitdem. Der nach den Ergebnissen der Bürgeranhörung fortgeführte Stand der städtebaulichen Planung ist im Anhang der Sitzungsvorlage beigefügt.

Beantragte Nutzung im Vergleich zu den städtebaulichen Zielsetzungen

Der Vorentwurf des Antragstellers berücksichtigt für den betroffenen Bereich viele der im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C verfolgten Planungsziele:

- Umwandlung des Gebietes in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der vorherrschenden Nutzung,
- weitere Schließung des Blockrandes entlang der Poststraße,
- Erschließung des Blockinnenbereiches über eine Wohnstraße (mit Feuerwehrezufahrt), und mögliche Erschließung des im Westen angrenzenden Hintergrundstücks des Gebäudes Poststraße Nr. 37,
- Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage,
- Integration einer Grünfläche im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks, und hierüber eine mögliche fußläufige Erschließung des südlichen Bereichs des Blockinnenraums.

Die Aufstellung eines entsprechenden VEP für diesen Teilbereich würde die Erschließung eines Schlüsselgrundstücks mit sich bringen und einen wesentlichen Schritt für die städtebauliche Entwicklung des Blockes bieten.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der oben stehenden Ausführungen, dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Bei positiver Beschlussfassung zum vorliegenden Antrag kann über die Form des Verfahrens als konventionelles Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB oder als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beraten werden. Wenn die Planänderung durch den VEP im beschleunigten Planverfahren (als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Berichtigungsverfahren angepasst werden, ohne ein eigenes Planverfahren zu durchlaufen.

Die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss kann voraussichtlich im März 2018 vorgelegt werden, sofern der Antragsteller dann die für einen Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlichen Informationen (Grundstücksverfügbarkeit, Bankbürgschaft des Vorhabenträgers, Planungsbüro, Vorhabenentwurf) vorgelegt hat.

gez.
Birgit Alkenings

