

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10D für den Bereich südlich der Feldstraße vom 12.02.2014 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Hilden am 24.02.2014) dahingehend zu ändern, dass ein zusätzliches Flurstück in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Hildener Innenstadt. Es wird nun begrenzt durch die Feldstraße im Norden, durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 461, 169, 385, 172, 173, 174 und 309 im Süden, durch die östliche Grenze des Flurstückes 461 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.

2. Das Bebauungsplanverfahren soll auf Basis des vorgestellten Entwurfes weitergeführt werden.

**Erläuterungen und Begründungen:**

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

In unmittelbarer Nachbarschaft östlich vom Plangebiet befindet sich der Denkmalsbereich „Ellerstraße“ mit den eingetragenen Denkmälern Ellerstraße Nr. 13 (Flurstück Nr. 147; Flur 51) und Nr. 14 (Flurstück Nr. 2; Flur 58) sowie südlich des Plangebietes das Wilhelm-Fabry-Museum mit der Historischen Kornbrennerei.

Am 12.02.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10D beschlossen, um im Bereich südlich der Feldstraße Nachverdichtungspotential neu zu definieren und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Zu diesem Zeitpunkt war bereits eine Neubebauung der Grundstücke Feldstraße Nr. 1, 1a (Flurstücke Nr. 169; 461) entlang der Straße sowie in zweiter Reihe durch einen privaten Bauträger im Gespräch, sodass eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10A (1962) dringend notwendig erschien.

Im vergangenen Jahr sind die Abstimmungsgespräche zwischen Bauträger und der Stadt Hilden intensiver geworden, so dass diese kürzlich in einem Bauantrag für die Flurstücke Nr. 169 und Nr. 461 gemündet sind. Dieses Neubauvorhaben stellt sich nun städtebaulich verträglich – also mit der Umgebungsbebauung und dem Planungsziel im Einklang – dar und ist dementsprechend bei dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden.

Das hier neu definierte Plangebiet unterscheidet sich von dem aus dem Jahr 2014, da das Flurstück Nr. 309 an der Poststraße zum Geltungsbereich hinzugekommen ist. Diese Erweiterung ist dem Umstand geschuldet, dass die Nebenanlagen der Grundstücke Feldstraße Nr. 17 (Flurstück Nr. 298) und Nr. 19 (Flurstück Nr. 296) und der Poststraße Nr. 20/22 (Flurstück Nr. 309) teilweise die Grundstücksgrenzen überschreiten. Um zukünftig eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 10D herbeiführen zu können, muss das Flurstück an der Poststraße somit nach näherer Untersuchung des Bestandes in das Plangebiet aufgenommen werden.

Der hier vorgestellte Bebauungsplanentwurf ist durch folgende Festsetzungen gekennzeichnet:

WA1: Im vorderen Bereich (zur Feldstraße hin) ist ein 15 Meter tiefes Baufeld ausgewiesen, welches die vorhandene Bauflucht der Bestandsgebäude aufnimmt. Dadurch kommt circa auf der Hälfte dieser Grenze ein Versprung von knapp drei Metern zustande. Es wird – wie bereits im Bebauungsplan Nr. 10A enthalten – durch eine Baulinie sichergestellt, dass entlang dieser Fluchten

gebaut werden muss. Orientiert an der bestehenden Bebauung werden zwei bis drei Geschosse sowie eine geschlossene Bauweise in diesem Bereich festgeschrieben. Neubauten dürfen mit ihrem First nicht höher als 15 Meter über dem Straßenniveau der Feldstraße errichtet werden.

Im Hintergelände der betreffenden Grundstücke der Feldstraße wird, ebenfalls in Anlehnung an die bestehenden Verhältnisse, eine eingeschossige, offene Bebauung festgelegt. Diese Bauten dürfen gemäß Bebauungsplan nicht höher als drei Meter sein. Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen sind dabei auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Für das gesamte WA1 soll eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung gelten. Die Grundstücke dürfen somit nur bis zu 40% bebaut werden, eine textliche Festsetzung schließt eine Überschreitung dieses Versiegelungsgrades aus. Zudem wird durch textliche Festsetzung ein Grünflächenanteil von mindestens 20% als gestaltete Gartenfläche gesichert.

Durch das Bauvorhaben des Bauträgers müssen auf Höhe der Feldstraße 1/ 1a (Flurstücke Nr. 169; 461) vier Straßenbäume (Linden) gefällt werden, da deren Wurzeln sich bis auf die privaten Grundstücke ausgebreitet haben. Durch Vertrag wurde geregelt, dass eine Neupflanzung von drei Straßenbäumen erfolgt.

Vor dem Grundstück des Hauses Feldstraße Nr. 19 (Flurstück 296) steht ebenfalls eine Winterlinde im Straßenraum. Gemäß dem beiliegenden Bebauungsplanentwurf müsste diese bei Neubebauung des Grundstückes gefällt werden. Auch an dieser Stelle müsste somit im Falle einer Neubebauung eine Lösung zwischen dem künftigen Bauherrn und der Stadt Hilden zum Ausgleich gefunden werden.

WA2: Auf dem Grundstück zur Poststraße richten sich die Festsetzungen sowie das ausgewiesene Baufeld gänzlich nach der vorhandenen Bebauung. Es gilt wie im WA1 eine GFZ von 1,2 und eine GRZ 0,4. Eine zwingende Drei-Geschossigkeit mit Satteldach soll auch zukünftig realisiert werden können. Eine geschlossene Bauweise und eine Baulinie an der Straßenbegrenzungslinie spiegeln ebenfalls die Bestandssituation wieder.

Im gesamten Geltungsbereich (WA1 + WA2) soll Wohnnutzung vorherrschen. Deshalb sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Bei positiver Beschlussfassung kann das Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie einer Bürgeranhörung weitergeführt werden.

gez.  
Birgit Alkenings