

Europäer-Projekt

„Zeitgemäßes Planungsrecht im gründerzeitlichen Baublock in Hilden“

Das Plangebiet liegt innerstädtisch zwischen Bahnhof und Innenstadt und umfasst ca. 2,8 ha Fläche. Es ist von Wohn- und Gewerbenutzung sowie freiberuflicher Nutzung geprägt. Das Gebiet ist stadtklimatisch mäßig, in Teilen auch stärker belastet. Es ist von Straßen- und Schienenlärm betroffen, und es mangelt an Grünflächen.

Die Stadt Hilden möchte durch einen neuen Bebauungsplan mit anschließendem Umlegungsverfahren eine Verbesserung der Situation erreichen. Im Jahr 2001 wurde ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan begonnen, welches jedoch seit Jahren ruht. Gründe dafür sind insbesondere die Vielzahl von Eigentümern und die schwierige Erschließung des Blockinnenbereichs. Die Inhaber der Schlüsselgrundstücke haben unterschiedliches Interesse an der Entwicklung des Plangebietes.

Im Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Kerngebiet, Wohngebiet und Gemeinbedarf (Post) vorgesehen. Bebauungspläne von 1962, 1973 und 1990 setzen im gesamten Gebiet ein Kerngebiet fest. Die Geschossigkeit ist im Randbereich zwischen zwingend zwei- und zwingend achtgeschossig und in Teilbereichen mit Staffelgeschoss festgesetzt. Im Blockinnenbereich soll teilweise eine dreigeschossige Bebauung mit Großgaragen, sonst überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit begehbaren Flachdächern (gärtnerisch zu gestalten als Erholungs- und Spielflächen für die anliegenden Wohnbauten) errichtet werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sollen überdacht werden.

Bestand

Die teilweise gründerzeitliche Blockrandbebauung ist an verschiedenen Stellen unterbrochen. Sie ist meist zwei- bis dreigeschossig, teilweise auch vier- bis achtgeschossig. Das Gebiet ist stark versiegelt. Eine große Baulücke öffnet den Blockinnenbereich zur stark befahrenen Benrather Straße (B 228) und zur S-Bahn- und Güterverkehrsstrecke. Der S-Bahnhof, der stark frequentierte Bahnhofsvorplatz mit Bus- und Gewerbeverkehr und die mäßig belastete Poststraße grenzen an das Gebiet an.

Das Gebiet wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Gebäude der ehemaligen Hauptpost in der Poststraße werden als Post-Verteilzentrum genutzt und stehen teilweise leer. Es gibt Gewerbebetriebe und teilweise Geschäfte im Erdgeschoss sowie am Bahnhofsvorplatz ein großes medizinisches Zentrum (Privatpraxen unterschiedlicher Fachgebiete). Dieses nutzt ein ehemaliges Tankstellengrundstück im Bereich der Kreuzung Benrather Straße / Bahnhofsallee als Parkplatz und Stellplatznachweis (andere Flächen sind in der Nähe kaum verfügbar). Im Blockinnenbereich steht eine ehemalige Tischlerei seit Jahren leer, und ein Garagenhof mit 61 teilweise gewerblich genutzten Garagen und einigen zusätzlichen Stellplätzen wird intensiv genutzt. Im Blockinneren gibt es weder Großgaragen, noch gärtnerisch gestaltete Dachflächen und überdachte Zufahrten, wie im Bebauungsplan festgesetzt.

An der Benrather Straße sind u.a. Kubatur, Fassaden und Parzellenstruktur vieler Gebäude durch einen Denkmalbereich geschützt. Drei Gebäude sind Baudenkmäler.

Zeitgemäßes Planungsrecht

Es soll ein bauplanungsrechtlich umsetzbares städtebauliches Konzept für ein zukunftsfähiges Wohngebiet mit folgenden städtebaulichen Zielen entwickelt werden:

- Blockrand weiter schließen und Blockinnenbereich zeitgemäß nutzen,
- zusätzliche preisgünstige, nachhaltige Wohnnutzung entwickeln,
- Mix von Wohnen und gewerblicher sowie freiberuflicher Nutzung erhalten und entwickeln,
- Entsiegelung, Verbesserung der Durchlüftung sowie Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Konzept für künftigen Stellplatzbedarf sowie Ersatz entfallender Stellplätze,
- Verbesserungen im Bereich Lärmschutz,
- Achtung des gründerzeitlichen Stadtgrundrisses insbesondere in den Bereichen, in denen ein Denkmalbereich festgesetzt ist.