

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 18.03.2020
AZ.:

WP 14-20 SV 61/279

Antragsvorlage

Antrag der CDU Fraktion vom 19.02.2020: Mischnutzung von Einzelhandel und Wohnbebauung

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

22.04.2020

Entscheidung

Anlage: Antrag CDU Prüfauftrag Mischnutzung von Einzelhandel und Wohnbebauung

Antragstext:

Die CDU Fraktion beantragt, dass die Verwaltung bei Einzelhandelsbebauung, sowohl im Neubau als auch im Umbaubereich grundsätzlich prüft, ob eine Mischnutzung mit Einzelhandel und Wohnbebauung in den Obergeschossen möglich ist.

Erläuterungen zum Antrag:

In Zeiten immer knapper werdender Baugrundstücke und dem Wunsch nach Erhalt der vorhandenen Freiflächen, möchte die CDU-Fraktion die Möglichkeit nutzen, Grundstücke im passenden städtebaulichen Umfeld vorrangig mit einer Mischnutzung zu bebauen, um den Wünschen nach mehr, möglichst preisgünstigem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag der CDU-Fraktion basiert wahrscheinlich auf Berichten in den Medien zu Studien, die auf innerstädtischen Einzelhandelsflächen (inkl. der zugehörigen Parkplätze) ein „enormes“ Potenzial für zusätzliche Wohnungen sehen.

Die Stadtverwaltung beobachtet solche Untersuchungen mit Interesse. Grundsätzlich fühlen wir uns dadurch in der bisherigen Entwicklung bestätigt: In der Hildener Innenstadt gibt es in sehr vielen Gebäuden Wohnnutzungen oberhalb der Geschäfte. Im Neubau Beethovenstraße / Johann-Sebastian-Bach-Str. werden ebenfalls Wohnungen über einer Supermarktnutzung entstehen.

Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt in Hilden mithilfe des Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept. Dabei bildet die Innenstadt das Hauptzentrum Hildens. Zudem sind die Nahversorgungszentren Nord und Ost sowie weitere Einzelstandorte im Stadtgebiet vorhanden. Außerhalb dieser Bereiche ist Einzelhandel (in zentrenrelevanter oder nahversorgungsrelevanter Form) bekanntlich seit Jahrzehnten nicht Bestandteil der Hildener Stadtentwicklung.

Ob eine Mischnutzung zwischen Einzelhandel und Wohnbebauung möglich ist, hängt vom jeweiligen Standort ab und von der Art des Einzelhandels (Warensortimente). Daher kann diese Frage auch nicht pauschal beantwortet werden, weshalb eine Prüfung von Fall zu Fall erfolgen muss und bereits in der Praxis der Verwaltung so umgesetzt wird.

Wichtige Kriterien sind etwa das städtebauliche Umfeld (Baugebiete, Gebäudehöhen etc.), die Anordnung der erforderlichen Stellplatzflächen und insbesondere die Lärmbelastung für eine geplante oder vorhandene Wohnbebauung.

Wie eingangs bereits erläutert sind insbesondere in den Innenstadt- und Innenstadtrandlagen bereits zahlreiche Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Wohnen vorhanden. Auch die derzeit laufende Neubaumaßnahme an der Beethovenstraße kombiniert Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss mit Wohnnutzung darüber.

Standorte in einem gewerblich geprägten Umfeld sind in der Regel weniger geeignet als etwa Baugebiete, in denen auch gemäß Nutzungskatalog der BauNVO bereits Wohnungsbau (außerhalb von Wohngebieten) möglich ist (Kerngebiete, Mischgebiete oder Sondergebiete). Es gilt Nutzungskonflikte zu vermeiden.

In den planungsrechtlich festgesetzten Sondergebieten wird in der Regel eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sein, um eine Wohnnutzung nachträglich ermöglichen zu können. Wesentlich für die Beurteilung, ob eine Mischung der Nutzungen überhaupt vertretbar ist, ist die schalltechnische Beurteilung. Nur wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, kann eine Mischung der unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Einzelhandel erfolgen.

Des Weiteren muss sich die jeweilige Planung auch in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügen (Gebäudehöhen, etc.).

Hingewiesen werden muss noch auf die notwendige Bereitschaft, Mischnutzungen zuzulassen, bei den jeweiligen Bauträgern, Eigentümern und Investoren.

Die Prüfung, ob Mischnutzungen möglich und sinnvoll sind, wird bereits heute alltäglich in den Planungsprozessen berücksichtigt.

gez.
Birgit Alkenings

Klimarelevanz:

Durch den Antrag sind unmittelbar keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist bereits im §1a Abs. 2 Baugesetzbuch verankert und wird von der planenden Verwaltung entsprechend berücksichtigt.

CDU - Fraktion im Rat der Stadt

Hilden Antrag/Anfrage

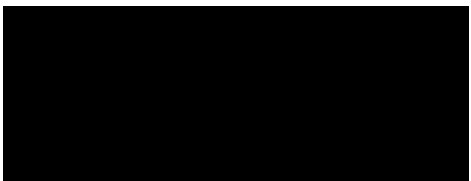
Sitzung des Rates	
Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses	
Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses	vom 19.02.2020

Die CDU Fraktion beantragt, dass die Verwaltung bei Einzelhandelsbebauung, sowohl im Neubau als auch im Umbaubereich grundsätzlich prüft, ob eine Mischnutzung mit Einzelhandel und Wohnbebauung in den Obergeschossen möglich ist.

Begründung:

In Zeiten immer knapper werdender Baugrundstücke und dem Wunsch nach Erhalt der vorhandenen Freiflächen, möchte die CDU Fraktion die Möglichkeit nutzen, Grundstücke im passenden städtebaulichen Umfeld vorrangig mit einer Mischnutzung zu bebauen, um den Wünschen nach mehr, möglichst preisgünstigem Wohnraum Rechnung zu tragen.

Marion Buschmann



Claudia Schlottmann