

Der Bürgermeister

Hilden, den 18.11.2009

AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan



Hilden

WP 09-14 SV 61/013

Beschlussvorlage

öffentlich

Antrag der CDU-Fraktion

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Ellerstraße /
Heerstraße / Immermannstraße**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2009			

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Wie im nicht-öffentlichen Teil des Stadtentwicklungsausschusses am 11.11.2009 angekündigt, stellte die CDU-Fraktion den in der Anlage beigefügten Antrag, für den Baublock zwischen Immermannstraße, Heerstraße und Ellerstraße einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Anlass für den Antrag ist die Absicht eines Investors, im unmittelbaren Eckbereich von Ellerstraße und Heerstraße ein Wohnbauprojekt umzusetzen. Betroffen von diesem Projekt sind Grundstücke in einem Eigentum, die sowohl an die Heerstraße als auch an die Ellerstraße grenzen.

Es gibt für den angesprochenen Bereich derzeit keinen Bebauungsplan, Neubauten sind also nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als „Wohnbaufläche“ aus.

Mit Ausnahme des schon erwähnten Eckbereiches ist der Baublock straßenbegleitend durchgehend bebaut, es gibt keine weitere Baulücke.

Die vorhandene Bebauung besteht i.d.R. aus II- bis III-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Epochen, jeweils mit ausgebauten Dachgeschossen.

Tendenzen zu einer Bebauung des Blockinnenbereiches bestehen nicht, sind aber nach § 34 BauGB auch nicht möglich.

Die Umgebung besteht im Bereich von Immermannstraße und Heerstraße aus II-geschossigen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, ebenfalls aus unterschiedlichen Epochen.

An der Ellerstraße (Südseite) besteht eine geschlossene Straßenzeile aus III- bis IV-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit steilen Dachflächen (z.T. Mansarddächer), meist aus dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts, teilweise etwas älter.

Denkmalwerte Gebäude gibt es im angesprochenen Baublock nicht, in der Umgebung ist ebenfalls nur das Gebäude Fabriciusstraße 1 zu nennen, welches seit 2005 unter Denkmalschutz steht.

Das im Eckbereich von Heerstraße und Ellerstraße geplante neue Wohnungsbau-Projekt (zuletzt vorgestellt im Stadtentwicklungsausschuss am 11.11.2009) passt sich aus Sicht der Verwaltung nach allen Kriterien des § 34 BauGB in die Umgebung ein. Dies gilt für die Nutzung (Wohnen), die Geschossigkeit (II-bis III-geschossig an der Heerstraße, III- bis IV-geschossig an der Ellerstraße, V-geschossige Betonung der Ecksituation), die Aufnahme von vorderen und hinteren Baufluchten im Baublock selbst, die maximale Gebäudehöhe und auch hinsichtlich der Identifikation von vier „verwandten“, aber einzeln erkennbaren Gebäuden (Bauweise).

Die von den Architekten vorgeschlagene äußere Gestaltung inklusive eines Flachdaches ist sicher ein Zugeständnis an die architektonischen Ausdrucksformen des 21. Jahrhunderts; aus Sicht der Verwaltung ist es auch unter Einbeziehung einer Umgebungsbetrachtung keine Beeinträchtigung, wenn ein Projekt aus dem Jahr 2009 als solches zu erkennen ist. Stadtbild und Architektur entwickeln sich weiter, unter anderem durch moderne Architektur, die – wie im vorliegenden Fall – auf die Umgebung eingeht und sie neuzeitlich interpretiert.

Da im weiteren Aspekte der Baudichte und der Erschließung nicht beeinträchtigt werden, muss aus Verwaltungssicht festgestellt werden, dass sich das Projekt in die städtebauliche Umgebung einfügen würde.

Das im Eckbereich von Heerstraße und Ellerstraße liegende städtische Grundstück, als öffentliche Grünfläche genutzt, würde durch das Projekt nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil aufgewertet, da es tatsächlich durch die Anwohner (der Umgebung) als Verweilfläche genutzt werden könnte.

Insofern besteht nach Meinung der Fachverwaltung kein Anlass, die städtebauliche Situation durch einen Bebauungsplan zu „überplanen“. Dies gilt umso mehr, als dass durch einen solchen Bebauungsplan lediglich die Bebauung auf einem Grundstück geregelt würde (da ansonsten im Baublock

die bauliche Situation bereits ausgeschöpft ist) und üblicherweise Bebauungspläne für nur ein Grundstück nicht als sinnvoll angesehen werden können.

Horst Thiele