

# Der Bürgermeister

Hilden, den 02.03.2009

AZ.: IV/61.1 ISR Haan



Hilden

**WP 04-09 SV 61/275**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13) für den Bereich  
Berliner Straße / Hochdahler Straße / Mittelstraße (Reichshof-Areal);  
Aufstellungsbeschluss**

| Beratungsfolge:            | Sitzung am: | Abstimmungsergebnis(se)<br>(für eigene Notizen) |      |              |
|----------------------------|-------------|-------------------------------------------------|------|--------------|
|                            |             | ja                                              | nein | Enthaltungen |
| Stadtentwicklungsausschuss | 18.03.2009  |                                                 |      |              |

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Hildens und wird begrenzt im Norden durch die Berliner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung südlich der Berliner Straße sowie die Nordseite der Mühlenstraße, im Südwesten durch die Bebauung zwischen Mittelstraße und Mühlenstraße, im Süden durch die Mittelstraße und im Osten durch die Hochdahler Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 49, die Flurstücke 10, 401, 403, 642, 752, 764, 766, 1079 und 1080 sowie Teile der Flurstücke 55, 58 und 824 und in Flur 59 Teile der Flurstücke 1023 und 1033. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Entwurfsplan zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich eine Umstrukturierung des Bereiches um die St. Jacobus-Kirche und den Auftakt der Fußgängerzone ermöglichen. Kirchliche und kirchennahe Nutzungen sollen dauerhaft gesichert werden. Daneben sollen kerngebietstypischen Nutzungen und Wohnungen zu einer Belebung des Standorts führen.

Die abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Besitz der katholischen Kirchengemeinde St. Jacobus in Hilden, die Teilfläche an der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße gehört einem privaten Eigentümer.

Das Reichshofsgebäude sowie die übrigen Gebäuden auf dem Gelände der St. Jacobus-Gemeinde werden derzeit durch verschiedene kirchliche Einrichtungen durch die Gemeinde selbst genutzt bzw. für soziokulturelle, gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vermietet. In den vergangenen Jahren konnte sich aufgrund des Zustands und des Zuschnitts des Gebäudes keine adäquate Nutzung für das Gebäude einstellen, somit steht ein Großteil des Gebäudes leer bzw. ist untergenutzt.

Die Kirchengemeinde möchte ihre Nutzungen neu organisieren und besser zusammenfassen und hat aus diesem Grund im Jahr 2007 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Dieses hatte zum Ziel, Ideen für eine Neunutzung des Areals und für eine städtebauliche Neugestaltung des Bereichs zu sammeln.

Aus dem Auswahlverfahren ging der Entwurf des Architekten Christof Gemeiner, Hilden, siegreich hervor. Die inzwischen gegründete Reichshof Hilden GmbH wird als Vorhabenträger die Umsetzung der Planungen auf dem Gelände des alten Reichshofs übernehmen und mit der Stadt Hilden einen Durchführungsvertrag schließen.

Das Planverfahren zur Aufstellung der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A wird durch das Planungsbüro ISR, Haan, betreut.

Das bestehende Planungsrecht mit einer Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan und mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ermöglicht nicht die Umsetzung des siegreichen Entwurfs aus dem Auswahlverfahren, der von der Kirchengemeinde selbst, vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden (mit seinem Beschluss vom 05.12.2007) sowie der Erzdiözese Köln befürwortet wird.

Das Vorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Während der Bauphase des ersten Bauabschnitts kann das Jugendheim zunächst erhalten und weiter genutzt werden. Der Bereich des Reichshofs, in dem sich die Gaststätte befindet, muss aus privat-rechtlichen Gründen bis Ende Oktober 2011 stehen bleiben. Diese Bereiche werden im Rahmen des zweiten Bauabschnittes abgerissen und neu errichtet.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage am Ostrand der Hildener Innenstadt, etwa 500 m vom Alten Markt entfernt am Anfang der Fußgängerzone „Mittelstraße“. Es umfasst die Flächen der St. Jacobus-Kirche und des zugehörigen Pfarrhauses sowie den „alten Reichshof“. Außerdem wird der Kreuzungsbereich Hochdahler Straße / Berliner Straße überplant. Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flächen östlich der St. Jacobus-Kirche zwischen Hochdahler Straße, Mittelstraße und Mühlenstraße.

Das Plangebiet wird derzeit vor allem dominiert durch die St. Jacobus-Kirche, eine denkmalgeschützte neugotische Heimkirche aus dem 19. Jahrhundert, die durch eine Aufweitung der Mittelstraße auch diese stadträumlich prägt. An die Kirche angebaut sind zum einen ein Eingangsbaukörper sowie die Pfarrbibliothek. Diese Anbauten sind jedoch wenig denkmalgerecht an den Kirchenkörper gesetzt und verstellen den möglichen Kirchplatz, der dadurch nicht herausgebildet werden kann.

Gegenüber der St. Jacobuskirche, entlang der Mittelstraße und der Hochdahler Straße, befindet sich der alte Reichshof, der durch Einzelhandel, Gastronomie und verschiedene (sozio-) kulturelle

Einrichtungen und Vereine (bspw. Kath. Pfarramt, Seniorenbegegnungsstätte/Nachbarschaftszentrum, Ausländerbegegnungsstätte) genutzt wird. Nördlich des Reichshofs liegt an der Hochdahler Straße ein eingeschossiger Bau, in dem sich das portugiesische Zentrum befindet.

Grundlegender Gedanke des im Dezember 2007 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Entwurfskonzeptes ist es, die St. Jacobus-Kirche als Solitär freizustellen und einen neuen Platz im Stadtraum zu schaffen, den St. Jacobusplatz. Die Bebauung zwischen Itter und Mühlenstraße wird als „schützender Mantel“ der Kirche betrachtet, der durch die Anordnung der neuen Baukörper ergänzt wird.

Durch bauliche Lücken sollen Wege- und Sichtbeziehungen geschaffen bzw. wieder hergestellt werden. Dazu wird der heutige Reichshof an seinem derzeitigen Standort durch ein neues Gebäude aufgenommen, das Gestaltungsmerkmale des Reichshofs zitiert und in einer zeitgemäßen und modernen Architektursprache interpretiert. Nördlich des neugeplanten Kubus öffnet eine Gasse („Kirchgasse“) den Blick von der Hochdahler Straße und der Gabelung Walder Straße auf die St. Jacobus-Kirche. Weitere Neubauten umschließen den neuen Jacobusplatz und grenzen diesen zur vielbefahrenen Hochdahler Straße ab.

Das L-förmige Gebäude an der Mühlenstraße schirmt zudem den Garten des Pfarrhauses vom St. Jacobusplatz ab und schafft so einen intimeren Raum, der den „privaten“ kirchlichen Nutzungen vorbehalten ist.

Die kirchlichen Nutzungen wie Pfarrsaal und Bibliothek werden im Neubau an der Ecke Hochdahler und Mühlenstraße angeordnet und können so prominent im Stadtraum platziert werden. Weitere gastronomische und Dienstleistungsnutzungen in diesem Gebäude sollen zur Belebung des Standortes beitragen.

An der Kreuzung Berliner Straße / Hochdahler Straße markieren zwei prägnante Gebäude als Ergänzung des gegenüberliegenden Bestandsgebäudes die Eingangssituation in die Innenstadt. Damit soll dem gegenüberliegenden derzeit übergewichtigen Baukörper ein starkes Pendant gegenübergestellt und der Kreuzungspunkt markiert werden. Die hier betroffene Grundstücksfläche ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Derzeit bestehen hier keine konkreten Bauabsichten. Somit ist eine Bebauung entsprechend des vorgelegten Konzepts dem Eigentümer frei gestellt.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen und eine nachhaltige Belebung des Bereichs durch eine Stärkung der Wohnnutzung zu erreichen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und der bestehenden Seniorenwohnanlage erkannt und andererseits eine Stärkung des Standorts durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit der Wohnnutzung erwartet. Durch die Planung entsteht eine Nachbarschaft, die sich klar zum Platz in ihrem Zentrum und zur St. Jacobus-Kirche orientiert. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes sowie zu einer Markierung und Stärkung des Eingangsbereiches der Fußgängerzone Mittelstraße beitragen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mühlenstraße, da weder von der Mittelstraße, die als Fußgängerzone gestaltet ist, noch von der vielbefahrenen Hochdahler Straße Zufahrten auf das Grundstück möglich sind. Über die Mühlenstraße und die Straße „Am Rathaus“ wird das Plangebiet an die übergeordneten Verkehrswege angebunden. Bei der Gestaltung dieser Anbindung muss dem Charakter der als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Mühlenstraße Rechnung getragen werden.

Die privaten Stellplätze des Komplexes werden in einer von der Mühlenstraße aus anzufahrenden gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. In der Tiefgarage sind rd. 150 Tiefgaragenstellplätze geplant.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden zum Vorhaben ein Lärm- sowie ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Erschließung der neuen Gebäude zu untersuchen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Maßnahmen zum Klimaschutz geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden geeignete Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist die Stadt Hilden bereit, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73A in Teilen zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), aufzustellen sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß den Zielen des Bebauungsplans zu ändern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung (VEP Nr. 13), soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

G. Scheib