

Der Bürgermeister



Hilden, den 14.10.2010
AZ.: IV/61 .1 165A-00 Tho

WP 09-14 SV 61/062

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Antrag auf Vergrößerung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 165A (Walder Straße 14-26)

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	03.11.2010			

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Erläuterungen und Begründungen:

Dem Stadtentwicklungsausschuss wurden in den zurückliegenden Jahren seitens der Verwaltung unterschiedliche Planungsvarianten für das ursprünglich größere Plangebiet Nr. 165A (Kirchhofstraße/Walderstraße/Stadtwerke) vorgelegt. In seiner Sitzung am 05.12.2007 beschloss der Ausschuss, das Plangebiet zu verkleinern und nur noch einen sogenannten Kernbereich beplanen zu lassen. Daraufhin wurde von der Verwaltung auf Grund der Anregungen des Stadtentwicklungsausschusses (insbesondere: Reduktion der baulichen Ausnutzung mit Reduzierung der Geschosse) das Plankonzept modifiziert. Der in der Anlage beigefügte Entwurf stellt sich wie folgt da:

Die Gebietsausweisung erfolgt als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet). Da mit Ausnahme der Gebäude Walder Straße 24a und Walder Straße 26 alle vorhandenen Baukörper im Plangebiet einer späteren Neubebauung weichen können, ist der Weg für eine neue, zeitgemäße innerstädtische Wohnanlage frei.

Die Entwurfs-Planung sieht die Errichtung von II- und III geschossigen Baukörpern in offener Bauweise vor. Die Baukörper an der Walderstraße (III Geschosse) erhalten eine Dachform (Zeltdach), die den Gebäuden im Einmündungsbereich der Planstrasse eine Art Turmcharakter verleiht und als Eingangspforte in das geplante Neubaugebiet zu sehen ist. Sowohl die III- wie auch die II-geschossigen Gebäude entlang der Planstraße erhalten Satteldächer mit Traufstellung zur Straße. Die Dachgeschosse erhalten Ausbaumöglichkeiten.

Die verkehrliche Aufschließung des Gebietes erfolgt über eine ca. 8,0m breite Planstraße, die im rechten Winkel von der Walderstraße aus ca. 45m weit ins Plangebiet führt. Danach erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche, verbunden mit Biegung nach Westen. Ab hier teilt sich die Verkehrsfläche in 2 Fahrtrassen und einen als Grünfläche zu gestaltenden Mittelstreifen auf, um letztendlich in einen großzügig dimensionierten Wendebereich zu münden. Die einzelnen Fahrbahnen in der Wendeanlage werden in diesem Bereich auf ca. 4m reduziert.

Die Grünfläche vermittelt einerseits dem Wohngebiet einen platzartigen Hofcharakter und dient andererseits als dringend benötigte Versickerungsfläche für die Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist an einen Ausbau in Form einer verkehrsberuhigten Mischfläche gedacht.

Das Ende der Wendeanlage befindet sich in einer Tiefe von ca. 13m auf dem Grundstück des Krankenhauses (Flurstück 124) und auf einem 3m breiten Streifen auf dem Grundstück Kirchhofstraße 15 (Flurstück 155), ebenfalls Flur 59. Hierdurch wird für den Bereich des St. Josef-Krankenhauses eine zusätzliche Erschließungsoption geschaffen (siehe auch B-Plan Nr. 165B).

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt weitgehend in Tiefgaragen. Diese werden über Zufahrten von der Walder Strasse und der Planstrasse aus erreicht und decken den erforderlichen Stellplatzbedarf ab.

Die gesamte bauliche Maßnahme wird durch die Schaffung von ca. 60 bis 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau dazu beitragen, interessierten Bürgern mehr qualitativ hochwertigen Wohnraum in der Hildener Innenstadt anbieten zu können.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 13.12.2007 an dem Verfahren beteiligt. Ein Grundstückseigentümer und potentieller Bauträger dieses Gebietes ließ wissen, dass nach seiner Auffassung die wirtschaftliche Ausnutzung durch die Planung unwirtschaftlich sei. Er bemängelte primär die zu geringe Geschossigkeit.

der geplanten Gebäude und kündigte an, eine Alternativplanung der Verwaltung vorzulegen. Diese

liegt trotz mehrfachem Nachfragen bis zum heutigen Tag nicht vor. Auch der andere Grundstückseigentümer (ihm gehört der Hauptteil der Plangebietsfläche) hat sich bisher äußerst passiv verhalten.

Im Jahre 2008 wurden zum Entwurf der Verwaltung die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt. Neben einem Lärmgutachten musste in Absprache mit dem Kreis Mettmann ein Bodengutachten durch ein Ingenieurbüro erstellt werden, um Bodenverunreinigungen auf Grund der damals gewerblichen Nutzungen zu sondieren. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die „Altlasten“- Situation einer Wohnbaunutzung nicht im Wege steht.

Das vom Planungs- und Vermessungsamt mit der Erarbeitung eines strategischen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Hilden beauftragte Planungsbüro „Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation“ in Dortmund kommt für den Bebauungsplanbereich Nr. 165A zu dem Ergebnis, dass auf dieser Fläche Geschosswohnungsbau relativ kurzfristig zu realisieren sei und schlägt die Fläche als Teil der Baulandentwicklungsstrategie (Fläche 5) vor.

Mit Schreiben vom 16.08.2010 wird nun durch die Eigentümer der Flurstücke 131 und 998 der Flur 59 beantragt, ihre Grundstücke ebenfalls in das Plangebiet aufzunehmen und somit das Plangebiet zu erweitern. Absicht der Antragsteller ist, auch die rückwärtigen Bereiche ihrer Grundstücke einer weiteren Wohnbebauung zu zuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dann erforderliche Überarbeitung des bisherigen Plankonzeptes zu einem Wegfall der alten Rotbuche auf dem Flurstück 998 führen kann.

Die Grundstückseigentümer Walderstraße 10 zeigten ihrerseits keinerlei Interesse, dass ihr Grundstück mit ins Plangebiet einbezogen wird. Sie wurden schriftlich dazu befragt.

Sollte der Ausschuss dem Antrag folgen, müsste der Aufstellungsbeschluss wie folgt geändert werden:

"Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165A vom 05.12.2007 (bekannt gemacht im Amtsblatt am 21.01.2008) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung mit neuem, vergrößertem Plangebiet zu ändern.

Das Plangebiet liegt südlich der Walderstraße am östlichen Rand des Stadtzentrums. Es beinhaltet nunmehr zusätzlich die Flurstücke 131 und 998 der Flur 59. Die Flurstücke 127, 128, 418, 486, 487, 488, 498, 1046 (teilweise) und 155 (teilweise) der Flur 59 gehören weiterhin zum Plangebiet.

Die Planungsziele bestehen weiterhin darin, mit Hilfe eines Bebauungsplan-Verfahren in diesem Bereich der Innenstadt

- a) qualifiziertes Planungsrecht für eine moderne Wohnbebauung im Plangebiet zu schaffen und
- b) durch den Bau einer Planstraße die angrenzenden Flächen des Sankt-Josef-Krankenhauses (B-Plan Nr. 165B) verkehrstechnisch zu erreichen sowie zukünftige Erschließungsmöglichkeiten für die Grundstücke südlich und westlich des Plangebietes zu schaffen.“

gez.: Thiele