

Beschlussvorschlag:

Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14A für den Bereich Mittelstraße 45 wird abgelehnt.

Erläuterungen und Begründungen:

Das Verfahren zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A für einen Bereich zwischen Mittelstraße, Heiligenstraße und der Straße Am Kronengarten befindet sich seit Dezember 2014 in Arbeit.

Ziel des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens ist neben einem Ausschluss von Bordellen und weiteren Betrieben des Rotlicht-Milieus eine Konkretisierung beim Ausschluss von Vergnügungstätten (u.a. Wettbüros).

Im Zuge der Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer wurde der als Anlage 1 beigefügte Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A gestellt.

Der Antrag bezieht sich auf die Änderung der im Bebauungsplan Nr. 14A für das Grundstück Mittelstraße 45 vorgegebenen Geschossigkeit, um durch mehr Geschosse bei einem Um- oder Neubau zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können.

Dieser Antrag kann nicht in das Verfahren zur 4. vereinfachten Änderung einbezogen werden, da durch ihn mit dem Maß der baulichen Nutzung „Grundzüge der Planung“ betroffen sind und damit eine vereinfachte Änderung nicht möglich ist.

Der Antrag muss daher separat beraten und entschieden werden. Das Verfahren zur Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung wird dadurch nicht berührt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Der Bebauungsplan Nr. 14A wurde im November 1989 rechtswirksam; er regelt die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für einen Teil der Innenstadt zwischen Mittelstraße und der Straße Am Kronengarten.

Im Eckbereich von Mittelstraße und Heiligenstraße sieht er ein „Kerngebiet“ (MK) vor. Für die vom Antrag betroffenen Grundstücke werden entlang der Mittelstraße die Gebäude Mittelstraße 43, 45 und 47 innerhalb einer „Baulinie“ ausgewiesen, d.h. mögliche Neubauten müssen an die Baulinien herangebaut werden und damit die Grundflächen der Bestandsgebäude übernehmen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan zwingende Vorgaben zur Geschossigkeit. Für das Gebäude Mittelstraße 47 gilt eine zwingende III-Geschossigkeit, für das Gebäude Mittelstraße 43/45 gilt eine zwingende II-Geschossigkeit.

Auch wenn das Gebäude Mittelstraße 43 nicht dem Antragsteller gehört, so ist es doch unmittelbar von dem Antrag betroffen, da Mittelstraße 43 und 45 eine bauliche Einheit bilden.

Entlang der Heiligenstraße befindet sich ein bisher unbebautes, als privater Parkplatz genutztes Grundstück des Antragstellers, für das der Bebauungsplan Nr. 14A eine zwingende III-Geschossigkeit ausweist. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen dargestellt. Der Innenbereich der Grundstücke ist, dem Charakter als Kerngebiet folgend, mit bis zu II Geschossen zu bebauen.

Ab dem I. Obergeschoss sind im Plangebiet sonstige Wohnungen erlaubt.

Die relativ engen Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes ergeben sich aus der Lage der Gebäude innerhalb des „Denkmalbereiches Innenstadt“ der Stadt Hilden.

Alle drei betroffenen Gebäude sind in der Denkmalbereichs-Satzung als „bereichsprägende Gebäude“ ausgewiesen (§ 2 der Satzung), auch wenn sie keine „Einzel-Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW“ sind. Die fehlende Denkmaleigenschaft wurde bereits im Jahr 2005 festgestellt.

Weiterhin sollen mögliche Neubauten, so die Denkmalbereichs-Satzung in § 3, sich maßstäblich und harmonisch in das historische Ortsbild einfügen. Das ist an dieser Stelle nur möglich mit einer Begrenzung der Geschossigkeit, wie der Bebauungsplan sie enthält.

Aus Sicht der Verwaltung besteht keine Veranlassung, die Ausweisungen des Bebauungsplanes in der beantragten Weise zu ändern, da der Bebauungsplan in dieser Hinsicht bisher – im Einklang mit der Denkmalbereichssatzung – für das historische Stadtbild und damit auch für die Attraktivität der Hildener Innenstadt gute Dienste geleistet hat.

gez.
B. Alkenings