

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bau- und Umweltausschuss	Datum:	28.09.2020
Behandlung:		Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	
Sitzungsdatum:	09.09.2020	Niederschrift:	15/BU/013

Baugebiet Innenstadt

Sachverhalt:

Herr Klaus Zimmermann vom Büro ISU, Bitburg erläutert eine mögliche Baugebietsentwicklung in den Bereichen der Innenstadt der Stadt Hillesheim

- „Auf Stockweg im Berg“
- „Auf Kyllerhöh am Kreuz“ (Antoniusweg)

Zunächst war ein Gespräch mit dem Nachbar-Grundstückseigentümer „Auf Stockweg im Berg“ angedacht – dies ist zwischenzeitlich geschehen. Es wurden einige Wünsche für die eigenen Bebauungsmöglichkeiten geäußert. Herr Klaus Zimmermann sieht in der Realisierung dieser Wünsche einen erheblichen Aufwand und die Notwendigkeit, das vorhandene Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hillesheim zu ändern. Aktuell besteht die Problematik, dass die Möglichkeit des § 13b BauGB, eine Bebauung im verkürzten Verfahren zu ermöglichen, voraussichtlich Ende 2021 wegfällt. Herr Zimmermann sieht die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes ohne Einwilligung des Nachbarn als fraglich an.

Herr Gerald Schmitz hinterfragt, ob der Ausschuss eine Bebauung dieses Gebietes weiter vorantreiben möchte. Er möchte das Gespräch mit dem Nachbareigentümer weiterführen, um mögliche Optionen zu eruieren.

Der Ausschuss sieht das Baugebiet „Auf Kyllerhöh am Kreuz“ als unkritisch an und möchte die Planung vertiefen. Für das Baugebiet „Auf Stockweg im Berg“ sollte eine Riegelbebauung vorgesehen werden und das weitere Gespräch mit dem Nachbareigentümer geführt werden.

Die von Herrn Zimmermann dargestellte enge Bebauung sollte bereits seit der letzten Sitzung aufgelockert werden – die Riegelbebauung müsse erhalten bleiben. Die Häuser in der Mitte sollten auf jeden Fall entfallen. Herr Edwin Kreitz hinterfragt die mögliche Verkehrsfläche; Herr Klaus Zimmermann verweist in diesem Zusammenhang auf eine verkehrliche Begutachtung und eine Geländevermessung, woraus die Straßenbreiten schlussendlich abgeleitet werden könnten. Der Ausschuss sieht hier fast lediglich die Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung.

Herr Dieter Bernardy weist darauf hin, dass das in der Vergangenheit erarbeitete städtebauliche Konzept nicht geändert werden sollte. Hierauf entgegnet Herr Gerald Schmitz, dass die städtebauliche Entwicklung evtl. auch fußläufig erreichbare Versorgungsmärkte erreichbar machen könnte.

Vom angrenzenden Stahlhandel werden seitens Herrn Klaus Zimmermann keine Emissionen erwartet.

Von 18:19 Uhr bis 18:27 Uhr wird eine kurze Lüftungspause eingelegt. Herr Klaus Zimmermann verlässt die Sitzung.

Es gibt bereits mehrere Anfragen für Grundstücke in den Baugebieten; Herr Gerald Schmitz hinterfragt, nach welchem Verfahren die Grundstücke verteilt werden. Teile des Ausschusses sind der Auffassung, dass bevor die Grundstücke vermarktet werden zunächst die Realisierungsmöglichkeit hinterfragt werden sollte.

Stadt Hillesheim

Der Ausschuss ist der Auffassung, dass nach Überarbeitung des Planes dieser weiter verfolgt werden sollte. Allerdings müsste wohl der Riegel an eine Wohnungsbaugesellschaft verkauft werden, um diesen zu erstellen – allerdings besteht auch die Möglichkeit, dass dieser „einzeln“ bebaut wird. Für diese Grundstücke könnte man sich einen verminderten Kaufpreis vorstellen.

Es wird hinterfragt, welchen Planungsauftrag der Planer hat; Herr Gerald Schmitz erläutert, dass das Planungsbüro für die komplette Fertigstellung des Bebauungsplanes mit allen Leistungsphasen beauftragt ist.

In der Novembersitzung des Ausschusses wird darüber gesprochen, wie mit den Reservierungen umgegangen wird. Bis dato werden die Interessenten von Herrn Gerald Schmitz aufgelistet.

Beschluss:

Das Planungsbüro ISU aus Bitburg erhält den Auftrag, eine Vermessung der Grundstücke vorzunehmen und je einen reservierungsfähigen Plan mit den im Ausschuss genannten Kriterien für beide Baugebiete „Auf Stockweg im Berg“ und „Auf Kyllerhöf am Kreuz“ aufzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

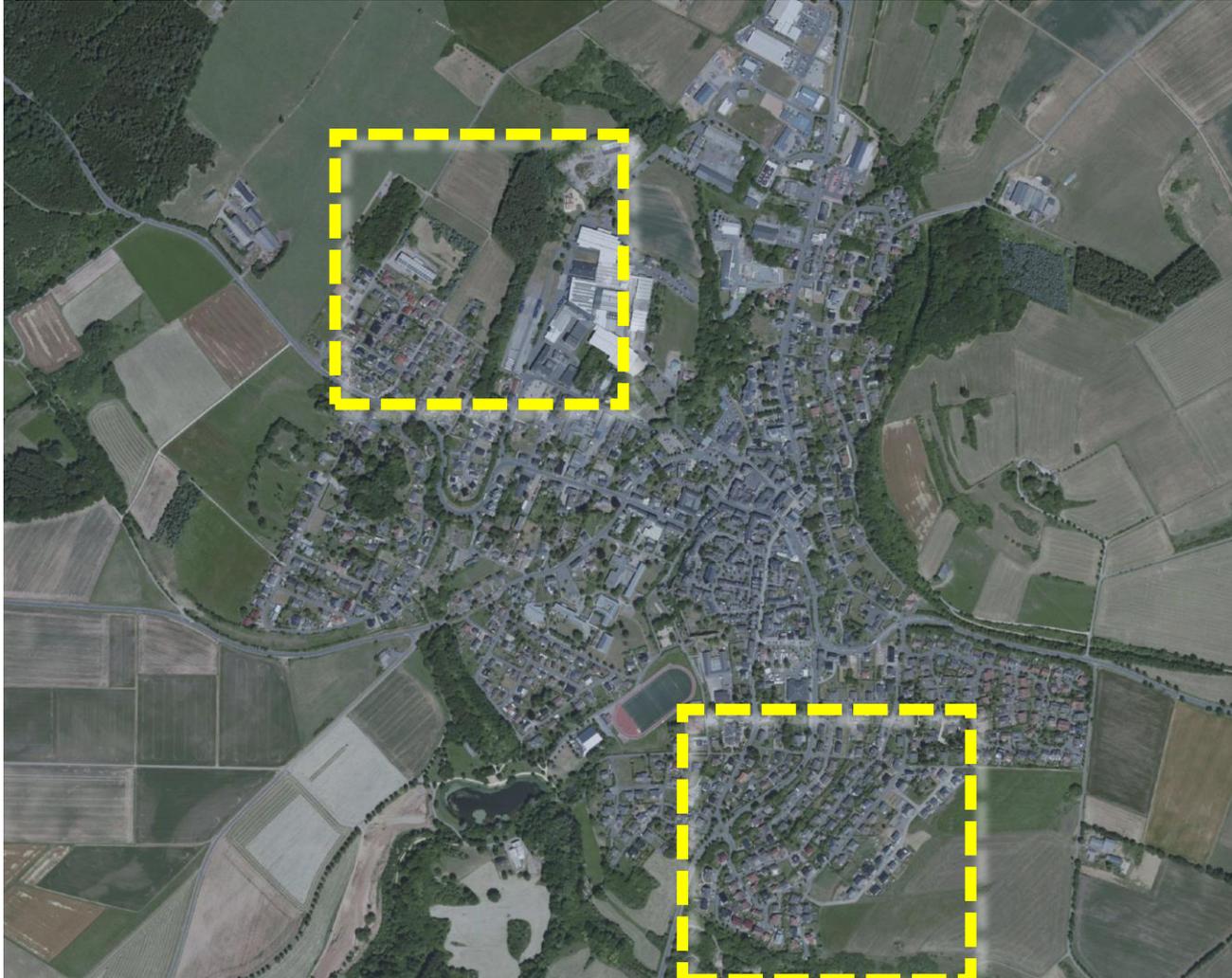


Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Hillesheim am 9. September 2020

TOP 3.1 Baugebiet(e) Innenstadt

Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt

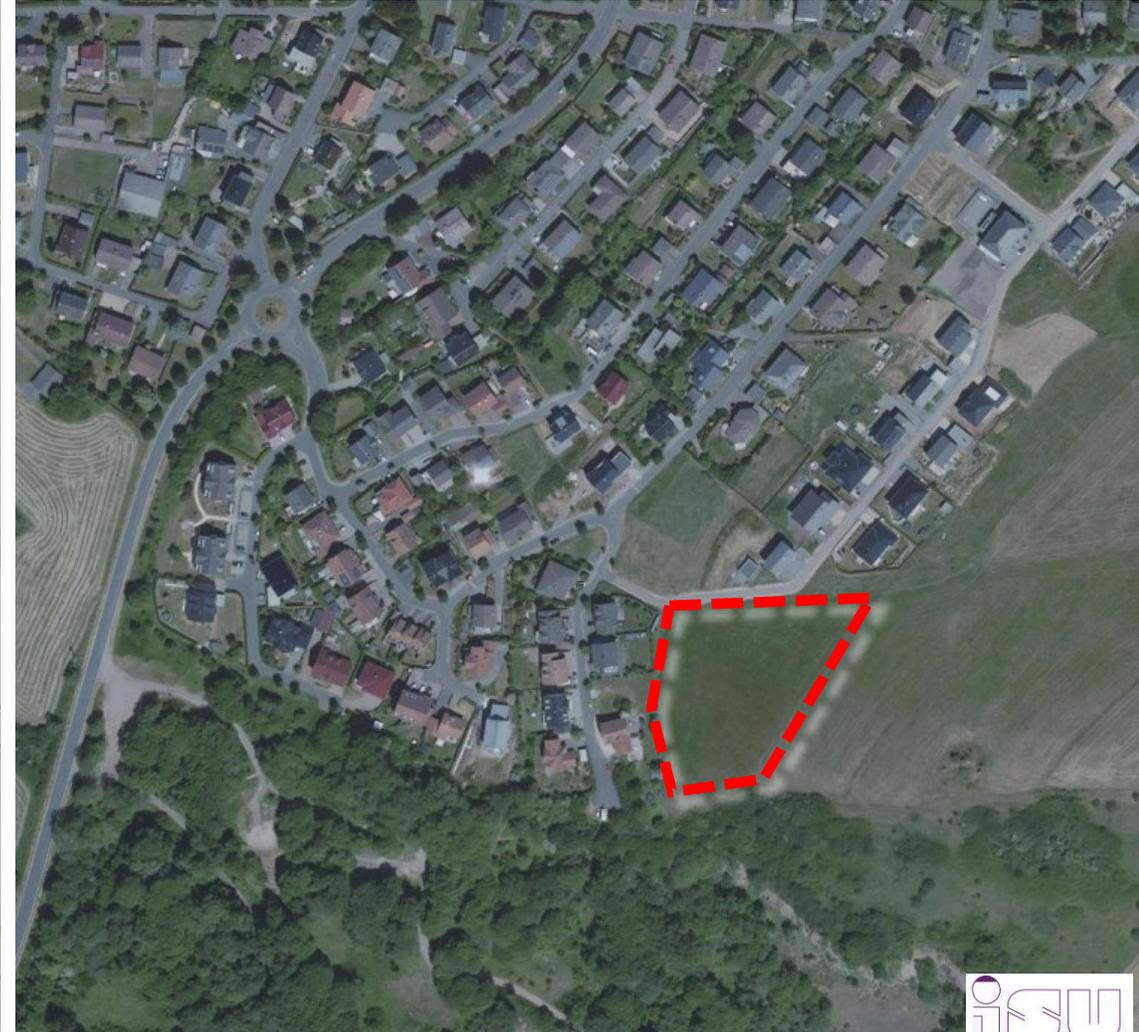


Baugebiet „Auf Stockweg im Berg“

**Baugebiet „Auf Kyllerhöh am Kreuz“
(Antoniusweg)**

Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt



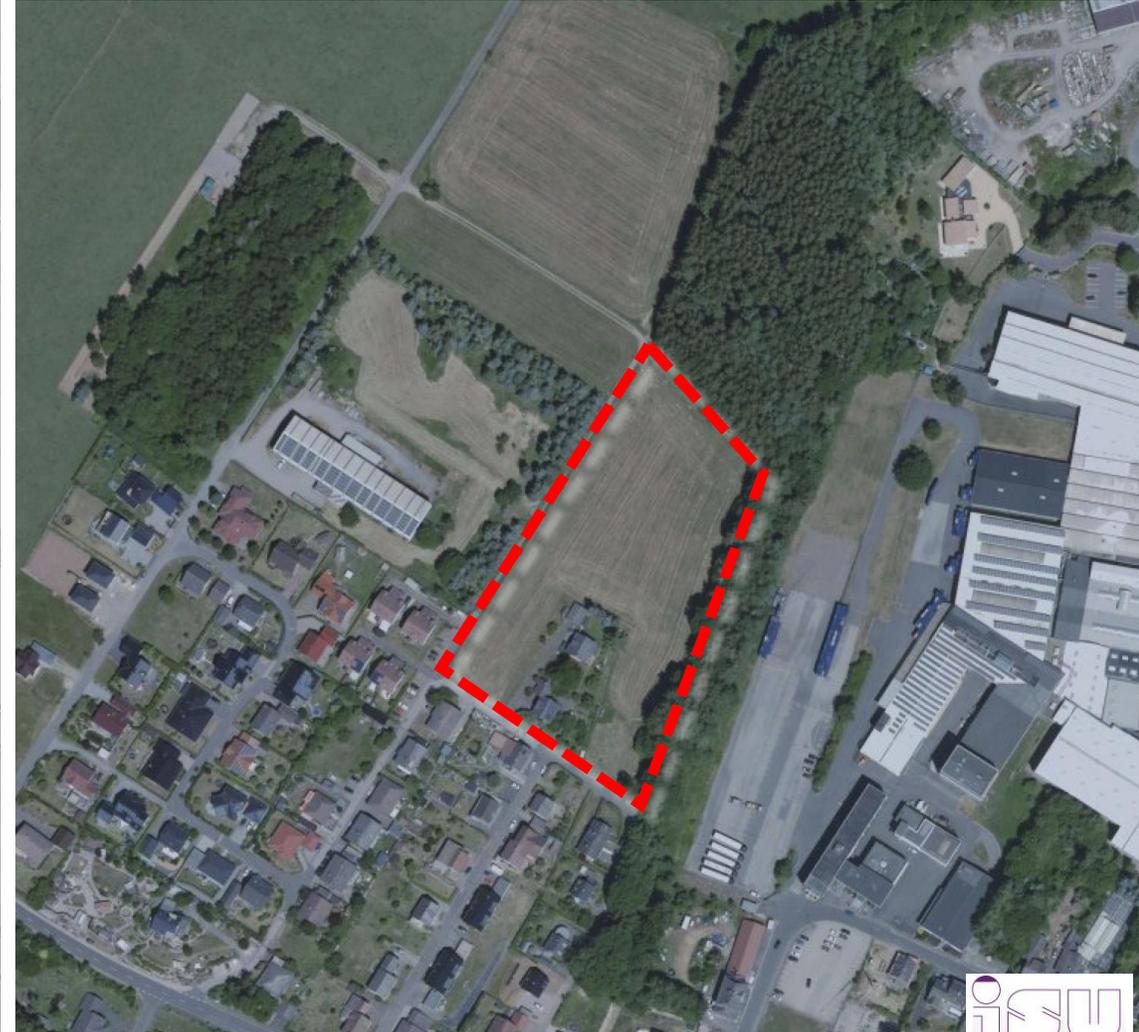
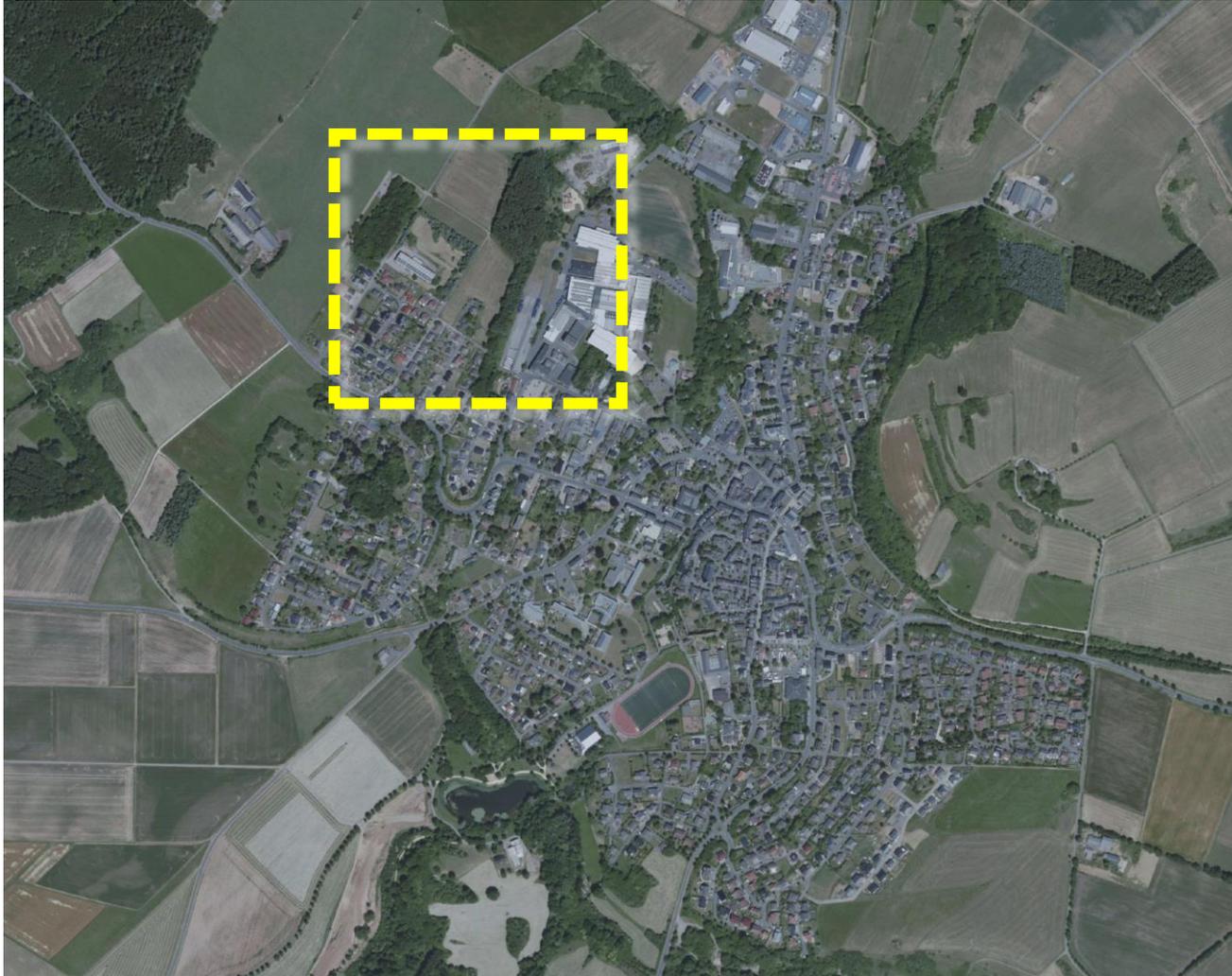
Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt



Stadt Hillesheim

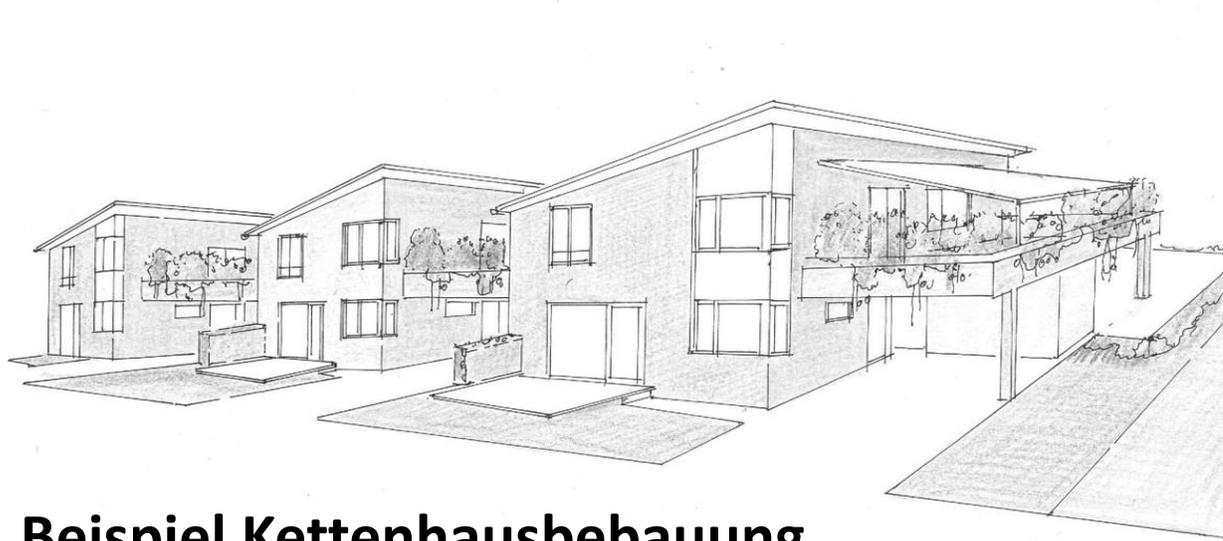
Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt



Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt





Beispiel Kettenhausbebauung

- Links oben: Beispielansicht Gartenseite:
Verkettung mit zwischenliegenden
Garagen und Nebengebäuden
- Rechts oben: Beispielansicht Straßenseite
- Rechts unten: Beispiel Grundrissgestaltung EG:
zur Straßenseite keine Wohn- und
Aufenthaltsräume



Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt



Projektbeispiel Straelen



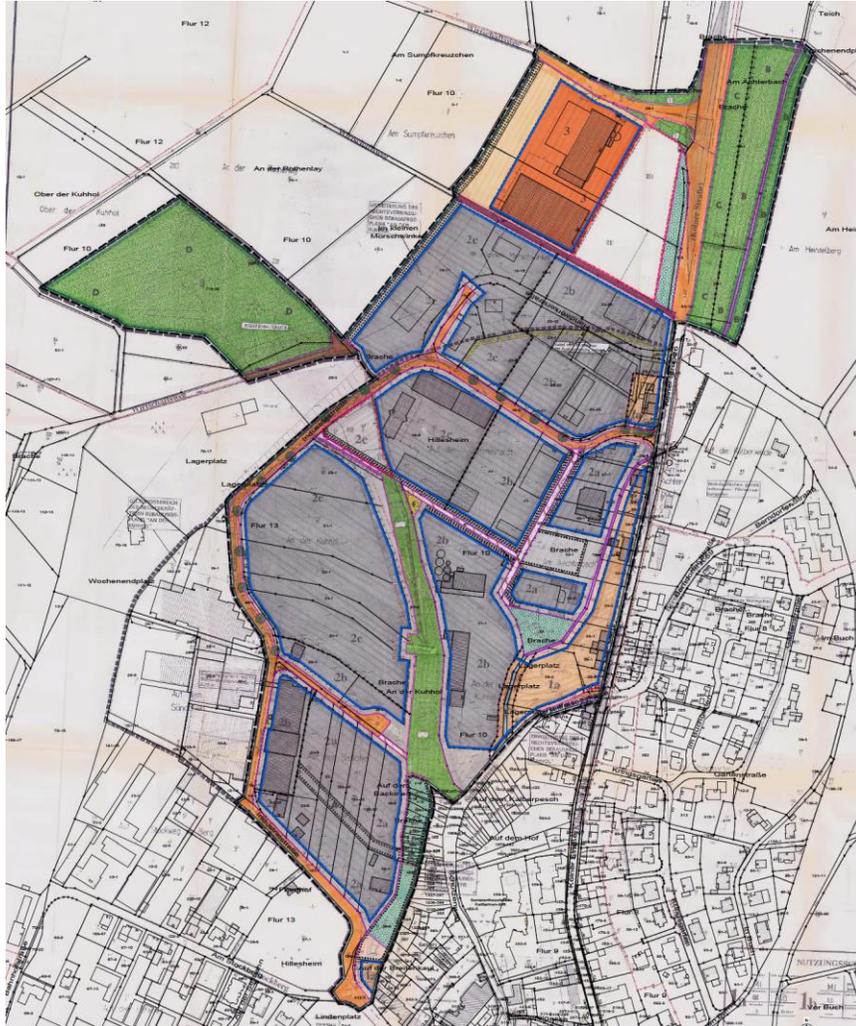
Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt



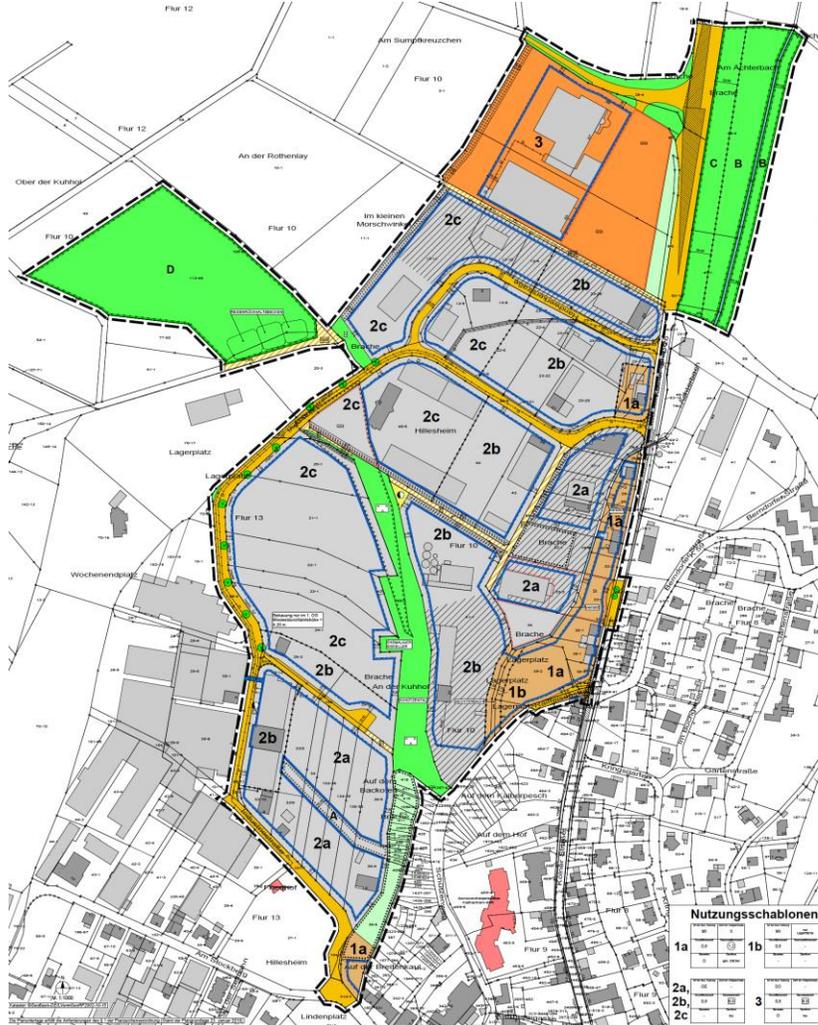
Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt



Stadt Hillesheim

Baugebietsentwicklung im Bereich der Innenstadt





Wunschvorstellungen zur Entwicklung

- Das Wohngebiet braucht keine Rücksicht auf die Industrieflächen zu nehmen. Hier muss lediglich auf ein angrenzendes Gewerbegebiet Rücksicht genommen werden.
- Aus der Industriefläche (Flur 13, Parzelle 70/10) sollte ein Gewerbegebiet entstehen.
- Geplant ist die Ansiedlung mehrerer Einkaufsmärkte wie NORMA, ROSSMANN und TEDI
- Auf dem Gebäude, das auf der Parzelle 44/1 steht, soll eine Penthouse-Wohnung möglich sein (Mischgebietsausweisung?)
- Auf der Parzelle 68/9, Flur 13, soll ebenfalls die Möglichkeit des Wohnens oder zur Errichtung eines Hotels gegeben sein.





Wunschvorstellungen zur Entwicklung

- Das Wohngebiet braucht keine Rücksicht auf die Industrieflächen zu nehmen. Hier muss lediglich auf ein angrenzendes Gewerbegebiet Rücksicht genommen werden.
- **Aus der Industriefläche (Flur 13, Parzelle 70/10) sollte ein Gewerbegebiet entstehen.**
- **Geplant ist die Ansiedlung mehrerer Einkaufsmärkte wie NORMA, ROSSMANN und TEDI**
- Auf dem Gebäude, das auf der Parzelle 44/1 steht, soll eine Penthouse-Wohnung möglich sein (Mischgebietsausweisung?)
- Auf der Parzelle 68/9, Flur 13, soll ebenfalls die Möglichkeit des Wohnens oder zur Errichtung eines Hotels gegeben sein.





Wunschvorstellungen zur Entwicklung

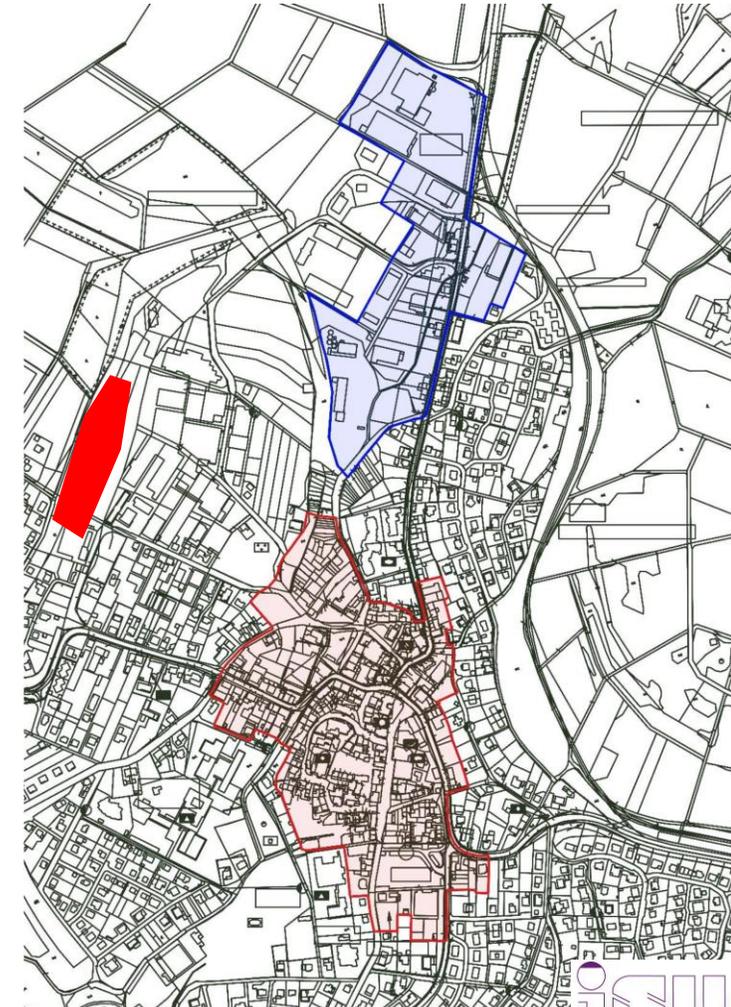
- Aus der Industriefläche (Flur 13, Parzelle 70/10) sollte ein Gewerbegebiet entstehen.
- Geplant ist die Ansiedlung mehrerer Einkaufsmärkte wie NORMA, ROSSMANN und TEDI

---> Der Wunsch steht im Widerspruch zu dem im Jahr 2017 als „Sonstiges städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hillesheim.

Die dort ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sind nebenstehen abgebildet.

---> Das Konzept müsste geändert werden.

---> Hier wäre die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich





Wunschvorstellungen zur Entwicklung

- Das Wohngebiet braucht keine Rücksicht auf die Industrieflächen zu nehmen. Hier muss lediglich auf ein angrenzendes Gewerbegebiet Rücksicht genommen werden.
- Aus der Industriefläche (Flur 13, Parzelle 70/10) sollte ein Gewerbegebiet entstehen.
- Geplant ist die Ansiedlung mehrerer Einkaufsmärkte wie NORMA, ROSSMANN und TEDI
- Auf dem Gebäude, das auf der Parzelle 44/1 steht, soll eine Penthouse-Wohnung möglich sein (Mischgebietsausweisung?)
- Auf der Parzelle 68/9, Flur 13, soll ebenfalls die Möglichkeit des Wohnens oder zur Errichtung eines Hotels gegeben sein.

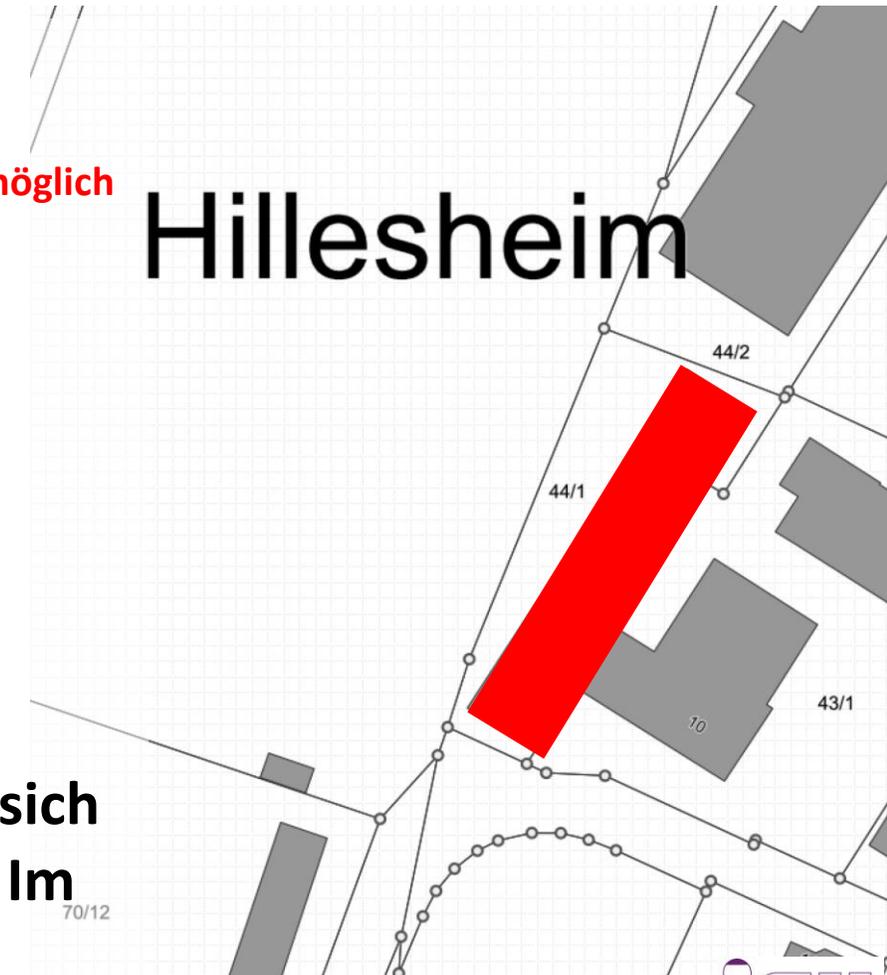




Wunschvorstellungen zur Entwicklung

- Auf dem Gebäude, das auf der Parzelle 44/1 steht, soll eine Penthouse-Wohnung möglich sein (Mischgebietsausweisung?)

- > Die Frage ist abhängig von der Art der Wohnnutzung. Handelt es sich um eine Betriebsleiterwohnung oder „normales“ Wohnen?
- > Gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich? Wenn ja, welche Festsetzungen trifft er?
- > Sofern hier ein Mischgebiet ausgewiesen ist oder ausgewiesen werden soll, ist darauf zu achten, dass es sich hier nicht um „Etikettenschwindel“ handelt, wie bspw. Im Lerchenpark.





Wunschvorstellungen zur Entwicklung

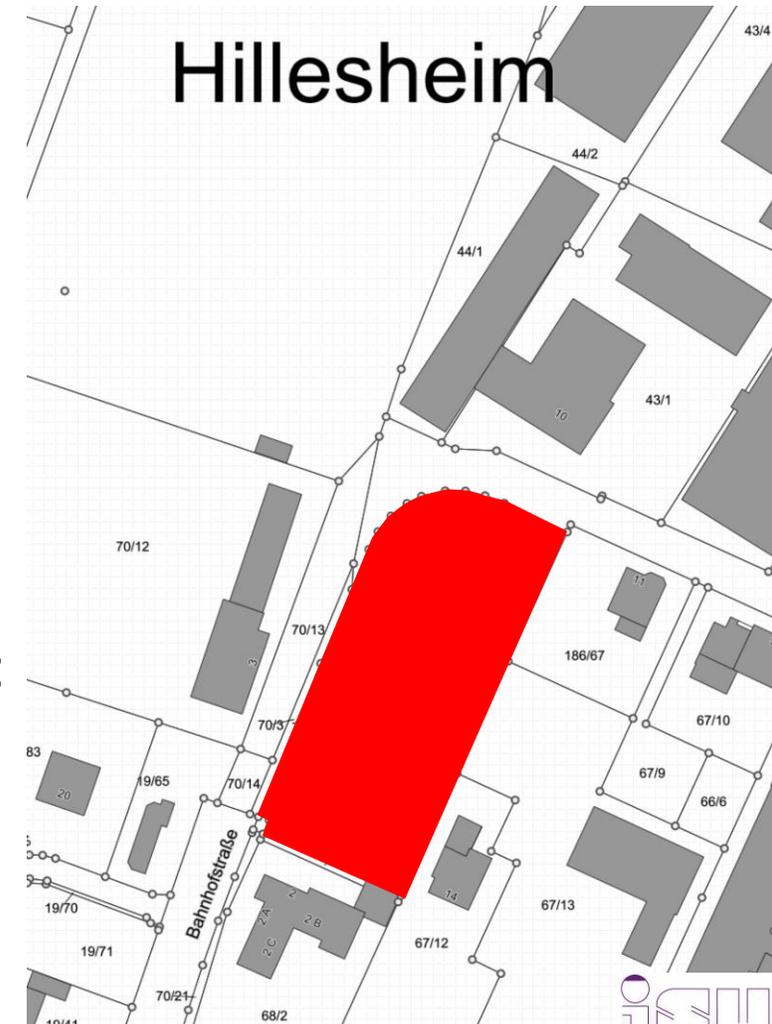
- Das Wohngebiet braucht keine Rücksicht auf die Industrieflächen zu nehmen. Hier muss lediglich auf ein angrenzendes Gewerbegebiet Rücksicht genommen werden.
- Aus der Industriefläche (Flur 13, Parzelle 70/10) sollte ein Gewerbegebiet entstehen.
- Geplant ist die Ansiedlung mehrerer Einkaufsmärkte wie NORMA, ROSSMANN und TEDI
- Auf dem Gebäude, das auf der Parzelle 44/1 steht, soll eine Penthouse-Wohnung möglich sein (Mischgebietsausweisung?)
- Auf der Parzelle 68/9, Flur 13, soll ebenfalls die Möglichkeit des Wohnens oder zur Errichtung eines Hotels gegeben sein.





Wunschvorstellungen zur Entwicklung

- Auf der Parzelle 68/9, Flur 13, soll ebenfalls die Möglichkeit des Wohnens oder zur Errichtung eines Hotels gegeben sein.
- > Gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich? Wenn ja, welche Festsetzungen trifft er?
- > Ggf. könnte ein Mischgebiet unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke ausgewiesen werden, wobei darauf zu achten, dass dann auch ein "echtes" Mischgebiet entsteht.
- > Ein Hotel ist im Übrigen auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig.
- > Nach § 34 BauGB ist es zulässig, sofern es sich „einfügt“.





Wunschvorstellungen zur Entwicklung

- **Das Wohngebiet braucht keine Rücksicht auf die Industrieflächen zu nehmen. Hier muss lediglich auf ein angrenzendes Gewerbegebiet Rücksicht genommen werden.**
- > **Die Aussage ist derzeit in Frage zu stellen!**
- > **Sie ist nur realistisch, nachdem die vorherigen Punkte geklärt wurden und eine Änderung des betreffenden BPlans bzw. der betreffenden BPläne erfolgt ist.**
- > **Erst danach kann die Aufstellung des BPlans „Auf Stockweg im Berg“ ohne Rücksicht auf die Industrie-/Gewerbe-flächen erfolgen.**





Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Hillesheim am 9. September 2020

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Hillesheim am 9. September 2020