Übersicht

Der Bürgermeister
Hilden, den 05.01.2023
AZ.: IV/61.1 Bopp_Bplan 261

WP 20-25 SV 61/100/1

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße; Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	25.01.2023	Entscheidung

Anlage 1: Lageplan Plangebiet
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf Jan. 2023
Auszug Niederschrift SteA vom 23.11.2022

Beschlussvorschlag:
Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügten städtebaulichen Entwurf des Investoren IM Mountain Blue GmbH vom 06.01.2023 als Grundlage für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 261.

Erläuterungen und Begründungen:
In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.11.2022 wurde über den städtebaulichen Entwurf der Fa. IM Mountain Blue GmbH (Philipp Tecklenburg) für den im September 2022 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 261 an der Kirchhofstraße (zwischen Hauptfriedhof und Bahnunterführung) diskutiert.

Der Entwurf vom November 2022 hatte einige inhaltliche Forderungen der Stadt nicht berücksichtigt, jedoch wurde er auf Wunsch des Investors dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Der Entwurf wurde am 23.11.2022 vom StEA als Grundlage für den Bebauungsplan mehrheitlich abgelehnt. Kritikpunkte waren dabei u.a.

- die vorgesehene Verkehrsführung über das Grundstück Kirchhofstraße 73 und ein fehlender Wendehammer auf den Grundstücken Kirchhofstraße 69 und 71,
- die weiterhin hohe Verdichtung des Areals.

Auf Grundlage der Diskussion im StEA und eines im Nachgang mit einer politischen Fraktion geführten Gespräches des Investors wurde der Entwurf von seinen Auftragnehmerinnen und -nehmern überarbeitet.

Der nun überarbeitete Entwurf wird in der heutigen Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Es wurden folgende Änderungen gegenüber dem vorherigen Entwurf vorgenommen:

Entwurf November 2022	**Forderungen zur Überarbeitung des Entwurfs 11/2022**	**Entwurf Januar 2023**
Erschließung über die Grundstücke Kirchhofstraße 65/67 (mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge) und Durchfahrt / Ausfahrt über das Grundstück Kirchhofstraße 73	Wendehammer auf den Grundstücken Kirchhofstraße 69 und 71 ergänzen (StEA)	<u>Beibehalten:</u> Erschließung über die Grundstücke Kirchhofstraße 65/67 mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge <u>Geändert:</u> Statt der Durchfahrt über Grundstück Kirchhofstraße 73 ist eine Sackgasse mit Pkw-Wendeanlage auf den Grundstücken Kirchhofstraße 69/71 vorgesehen. Die Garagen wurden jeweils neben den Doppelhäusern angeordnet.
Kleines Mehrfamilienhaus auf dem Hinterland des Grundstücks Kirchhofstraße 73	Hinterland des Grundstücks Kirchhofstraße 73 soll nicht bebaut werden (lt. Investor auf Wunsch der Eigentümerin)	Das Hinterland des Grundstücks Kirchhofstraße 73 bleibt unbebaut und wird als Grünfläche ausgewiesen (auch später im Bebauungsplan)
Haus A steht direkt an der Bordstein-Hinterkante.	Rücksprung von Haus A an der Kirchhofstraße von der Bordstein-Hinterkante zumindest teilweise um ca. 2 m (um Barrierefreiheit für Passanten sowie Fassadengestaltung zu ermöglichen) (Verwaltung)	Rücksprung von Haus A an der Kirchhofstraße von der Bordstein-Hinterkante um 1 m auf ganzer Gebäudelänge

Haus B 15,50 m tief	Reduzierung der Größe des Gebäudes Haus B (Verwaltung)	Haus B 13,01 m tief, es wurde um ca. 48 m² Bruttogeschossfläche verkleinert.
Haus B und C mit je 2 Dachterrassen im Staffelgeschoss		Haus B und C mit an drei Seiten umlaufenden Dachterrassen im Staffelgeschoss
Für die Häuser A, B und C: ca. 45 Kfz-Stellplätze und ca. 100 Fahrrad-Stellplätze	Es könnte sein, dass aufgrund der neuen Stellplatzsatzung für die geplanten Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Kirchhofstraße 65/67 eine höhere Stellplatzzahl nachgewiesen werden muss, als im Entwurf dargestellt. (Verwaltung)	Für die Häuser A, B und C: ca. 47 Kfz-Stellplätze und ca. 102 Fahrrad-Stellplätze; es soll zudem ein vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept entwickelt werden. Ideen dafür sind: oberirdische Bike-Sharing-Station und Bike- bzw. Car-Sharing in der Tiefgarage mit Mobilitätsinformationen (Infotafeln).
Rampe der Tiefgarage verläuft in enger Kurve hinter Haus A		Rampe der Tiefgarage verändert, sie beginnt in der Durchfahrt von Haus A und endet unter Haus B

Folgende Elemente blieben gegenüber dem Entwurf vom November 2022 im Wesentlichen unverändert:

Grundstück Kirchhofstraße 65/67:

- Drei „Baureihen“ auf dem Grundstück Kirchhofstraße 65/67 (Häuser A, B und C)
- Haus A: 3 Geschosse + Dachgeschoss (mit Satteldach)
- Haus B: 3 Geschosse + gestaffelten Geschoss (mit Flachdach)
- Haus C: 3 Geschosse mit Flachdach (Das oberste Geschoss wird gestaffelt ausgeführt.)
- Abstand der Bebauung zum Friedhof (über 11 m) -

- Erhaltung von Magnolie und Rotbuche auf den Grundstücken Kirchhofstraße 65/67

- Überdeckung der Tiefgarage mit 80cm Substratschicht zur Retention und Schaffung von Gartenflächen
- Preisgedämpfte bzw. öffentlich geförderte Mietwohnungen sollen anteilig im Gebäude Haus A an der Kirchhofstraße geschaffen werden
- Fassadenbegrünung an der Brandwand an der südlichen Grenze des Grundstücks Kirchhofstraße 63 und an der Ost-Fassade des Gebäudes Haus C zum Hauptfriedhof hin
- Einhaltung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich GRZ und GFZ

Die Fläche des Bauvorhabens auf den Grundstücken Kirchhofstraße 65/67 (Häuser A, B, C) wurde im überarbeiteten Entwurf etwas vergrößert:
- Entwurf November 2022: Bruttogeschossfläche 4450,80 m² / Wohnfläche 3230,56 m²
- Entwurf Januar 2023: Bruttogeschossfläche 4473,92 m² / Wohnfläche 3246,74 m²

Andere Grundstücke:
- Sonstige Gebäude: 2 Geschosse und Flachdach
- weitere 3-geschossige Baumöglichkeit (zuzüglich Satteldach) auf einem Teil des nördlich gelegenen städtischen Grundstücks des heutigen Betriebshofs der Grünunterhaltung des Zentralen Bauhofs parallel zur Kirchhofstraße (bspw. für ein Projekt der WGH oder als Flüchtlingsunterkunft nach Umzug der Grünunterhaltung an den Nordfriedhof)

Der Verzicht auf die Bebauung des Hinterlandes auf Grundstück Kirchhofstraße 73 entspricht gemäß der Auskunft des Investors dem Wunsch der Eigentümerin. In einem Bebauungsplan würde die Fläche daher als nicht-überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Ohne Bebauungsplan würde bei Umsetzung der sonstigen geplanten Bebauung eine Bebauungsmöglichkeit gem. § 34 BauGB entstehen.

Die Stadtverwaltung stellt die Entscheidung hierzu dem Stadtentwicklungsausschuss anheim.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:
Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf selbst hat keine Auswirkungen auf das Klima.

Bebauungsplan Nr. 261, für den Bereich Kirchhofstraße 61 - 73
Plangebietsgrenze

Kartengrundlage: TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 11.08.2022 um 15:39

Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

Grundstück 65-67

GFZ

Grund. Gr. ca.3723,96 m2
GFZ ca.4100,58 m2
=ca.1,10

GRZ I

Grund. Gr. ca.3723,96 m2
Grund. Geb. ca.1366,86 m2
=ca.0,37

GRZ II

Grund. Gr. ca.3723,96 m2
vers. Fl. ca.802,23 m2
Grund. Geb. ca.1366,86 m2
=ca.0,58

AUTO

gem. Satzung Hilden
1,3 Stlp. / 100 m2 BGF

ca. 58 Stellplätze

Minderung durch Mobilitätskonzept nach Angaben der Fachplanung
Annahme: 20%
ca. 47 Stellplätze

FAHRRAD

3246,75 m2 WFL

1,0 / 30m2 WFL

ca. 108 Stellplätze

SPIELPLATZ

ca. 3319,69 m2 WFL
/ ca. 80 m2/WHG
= 43 WHG

5 m2/WHG (gem. KinderspielplatzsS.)
= ca. 220 m2 Spielplatzfläche

C
ca. 989,91 m2 BGF
x0,7
ca. 717,94 m2 WFL

B
ca. 1362,41 m2 BGF
x0,7
ca. 998,68 m2 WFL

A
ca. 2121,6 m2 BGF
x0,7
ca. 1530,12 m2 WFL

BGF Gesamt ca. 4473,92 m2
WFL Gesamt ca. 3246,74 m2

begrünte Brandwand
als baulicher Sichtschutz

Hauptfriedhof

EFH
II+SG
FD
ext. Dachb.
PV-Anlage

Fahrradbox

Spielplatz ca. 220 m2

Magnolie

Haus C
MFH
III
FD
ohne SG
ext. Dachb.
PV-Anlage

DHH
II
FD
ext. Dachb.
PV-Anlage

DHH
II
FD
ext. Dachb.
PV-Anlage

Grünfläche /
schadlose Staufläche für
Starkregenereignisse frei halten

gem.
Starkregengefahrenkarte
(Szenario 1)
https://geoportal.hilden.de/karten/hochwasser_starkregen/

Gelände anheben /
Geländenivellierung

mögl. Wurzelsuchgraben
anlegen lassen, danach
Entscheidung über Straßenbreite

Besucher
Parkplatz

Rotbuche

T-Wendemöglichkeit

Fahrradverleih
Schwerlastenräder

Straßenbegleitendes
Rigolensystem zur
Entwässerung

Verwaltung
Friedhof

Bestands
bungalow

Gebäudekante
Wertstoffhof

Wendekreisradius
außen ca. 12,00 m

begrünte Brandwand

Haus B
MFH
III + SG
FD
ext. Dachb.
PV-Anlage

Doppelrampe
Ein-/Ausfahrt
teilweise überbaut
Car-/Bikesharing Angebot

ca. 47 AutoStlp.
ca. 102 FahrradStlp.

Dach der Tiefgarage
intensiv begrünt (min. 80 cm)

Stellplätze

Haus A
MFH
III+D
SD
PV-Anlage

MFH
III+D
SD
PV-Anlage

MFH
III+D
SD
PV-Anlage

Abst.fl.
für
Mülltonnen

Hochparterre
Rücksprung um 1m gewährleistet Freihalten des Gehweges

61
63
69
71
73
D

Garage

Straßenbegleitendes
Rigolensystem zur
Entwässerung

Bundesbahn von Hilden nach Sg.Ohligs

Fußweg Bushltst.
ca. 1 min.

Fußweg Gabelung
ca. 5 min.

Fußweg Innenstadt
ca. 5 min.

Zufahrt

Zufahrt
Gebäudeunterführung
4,5 m Durchfahrtshöhe

Kirchhofstraße

Ausfahrt

Fußweg Lindenplatz
ca. 2 min.

Bahnunterführung

Fußweg Hilden Süd S
ca. 1 min.

ANMERKUNGEN

Allgemeines Plangebiet

- Anschüttung der jeweiligen Baufelder um 60cm (Vorkehrung Starkregenereignisse)
- straßenbegleitendes Rigolensystem (Entwässerung)
- versickerungsfähiges Pflaster (Entwässerung)
- Berücksichtigung der aktuellen Regenkarte (Stadt Hilden)
- weitgehender Erhalt schützenswerter Bäume (gemäß Satzung)
- Pietätsabstand zum Friedhof
- Dächer Innenhofbereich vollumfassend begrünt
- umfassende Installation Photovoltaikanlagen (aller Dächer)
- Sicherstellung ausreichender Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (gemäß Satzung)
- regenerative Energieversorgung mittels Luft- oder Erdwärme (Pumpenanlagen)

Parzelle Hs. Nr. 65-67

- Errichtung Neubau im Geschosswohnungsbau
- im 70% freifinanzierten sowie 30% preisgedämpften Wohnungsbau
- straßenbegleitend III plus SD
- Innenhofbereich III + SG sowie II + SG
- Mix aus Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen
- für den Single bis zur jungen Familie
- optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie
- Reduzierung der Einheitengrößen – höhere Flächeneffizienz
- richtige Zonierung der Einheiten
- PKW-freier Innenbereich (Tiefgarage)
- Sicherstellung vorbereitender Infrastruktur (hauseigene Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- Etablierung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für Menschen mit Behinderungen
- Car- und Bikesharing Angebot
- Informationstafeln, die auf nahegelegene Mobilitätsangebote hinweisen

LEGENDE

+0,00 OKF — OK Fertighöhe Schnittdarstellung
-0,10 OKR — OK Rohhöhe Schnittdarstellung
+0,00 / -0,10 — OK Fertighöhe OK Rohhöhe
Neu
Bestand
Abbruch
schützenswerter Baumbestand
Starkregengefahrenzone 0,00 - 0,50 m
Starkregengefahrenzone 0,50 - 1,00 m
Spielplatz
Tiefgarage
Entwicklungsstufe I Bebauungsplan
Entwicklungsstufe II nach §34

BAUVORHABEN

Wohnbebauung des Areal Kirchhofstraße 61-71 in Hilden

BAUHERR

IM Mountain Blue GmbH
Hoffeldstraße 98
40235 Düsseldorf

Der Bauherr

Der Architekt

G
CHRISTOFGEMEINERARCHITEKTEN

PLANUNG
Christof Gemeiner Architekten BDA
Planungsgesellschaft mbH

Walder Str.24a 40724 Hilden
Tel. 02103.33 39 - 0 Fax 02103.33 39 -11
mail@gemeiner-architekten.de

STATUS: Städtebaulicher Entwurf

PLANINHALT	MASZSTAB
Lageplan	1/250

DATUM	GEZ	BLATTNR.	INDEX
06.01.2023	DG	01	A

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		**SV-Nr.:WP 20-25 SV 61/100**
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße; Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf	

23.11.2022 Stadtentwicklungsausschuss TOP 5.3

Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass die Rm Groß/CDU und Joseph/FDP für ihre Fraktionen dem städtebaulichen Entwurf zustimmten, jedoch sollen die Einwendungen der Verwaltung nochmals mit dem Investor besprochen werden. Die Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Bereichs wurde positiv bewertet.

Dagegen sprachen sich die Rm Buchner/SPD, Kehmeier/Grüne und Reffgen/BA für ihre Fraktionen gegen den städtebaulichen Entwurf aus. Begründet wurde dies mit der Verkehrsführung über das Grundstück Kirchhofstraße 73 und der fehlenden Wendehammer-/Sackgassen-Lösung. Weiter wurde die weiterhin hohe Verdichtung des Areals bemängelt. Außerdem würden die wirtschaftlichen Gründe des Investors als Maßstab für die Stadtentwicklung überbewertet. Diese dürften nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Beig. Stuhlträger wies auf die Erläuterungen hin. Daraus sei zu entnehmen, dass die Erschließung in einem dreistufigen Verfahren je nach Baufortschritt vorgesehen sei.

Beschlussvorschlag:
Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügten städtebaulichen Entwurf des Arch.-Büros Gemeiner, Hilden, vom 26.10.2022 als Grundlage für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 261.

Abstimmungsergebnis:
Mehrheitlich abgelehnt mit

9	Ja-Stimmen	(CDU, FDP, AfD)
12	Nein-Stimmen	(SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Bürgeraktion, Allianz für Hilden, Herr Erbe)