

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57A,**

**3. Änderung (VEP Nr. 12)**

für den Bereich

**„Werner-Eck-Straße / Schumannstraße“**

**- Erläuterungen zur Planung -**



Hilden

## **Erläuterungen zur Planung**

### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hilden und wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung an der Händelstraße, im Westen durch den Molzhausweg, im Süden durch die Schumannstraße sowie im Osten durch die Werner-Egk-Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1578 der Flur 8 der Gemarkung Hilden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 10.700 m<sup>2</sup>.

### **Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes**

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Im Plangebiet befinden sich die Friedenskirche mit Gemeindezentrum, die evangelische Kindertagesstätte mit entsprechenden Außenspielflächen sowie vier eingeschossige Wohngebäude im Kreuzungsbereich der Werner-Eck-Straße / Schumannstraße. Die vorhandenen eingeschossigen Gebäude stammen, ähnlich wie die Friedenskirche, aus den 1970er Jahren.

Das Umfeld des Plangebietes wird wesentlich geprägt durch Wohnnutzungen. Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes schließen vorwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Im östlichen Anschluss, an der Werner-Egk-Straße, befinden sich vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise.

### **Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Im Osten des Plangebiets weist der FNP eine Fläche für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindergarten) und im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) kann gem. § 8 (2) BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet besteht bereits seit dem 31.12.1969 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57A. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) mit der Überlagerung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über Baugrenzen festgesetzt, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 1,0.

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) wird als sog. Bebauungsplan nach dem beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die sich weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche einordnet.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Hilden sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) als gegeben. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

Zwar kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird beschlossen, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Ferner wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderten Teil der Begründung im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Die Evangelische Kirchengemeinde Hilden beabsichtigt, die nicht mehr benötigten Grundstücke östlich der Friedenskirche an der Werner-Egk-Straße / Schumannstraße zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung an der Werner-Egk-Straße durch Einfamilienhäuser sowie die Errichtung eines Wohngebäudes für betreutes Altenwohnen im Übergang zum Gemeindezentrum. Planungsintention ist, insbesondere zwischen dem Gemeindezentrum und der neuen Wohnbebauung Verbindungen zu schaffen und Synergien zu knüpfen.

Aufgrund veränderter Raumbedürfnisse plant die Kirchengemeinde Kirchenraum, Kindertagesstätte und Gemeindezentrum im Komplex der bestehenden Kirche zusammenzufassen. Der Bebauungsplan soll folglich auch die Kirche und das Gemeindezentrum planungsrechtlich sichern und Planungsrecht für die Kindertagesstätte an dem neuen Standort schaffen.

Um die Möglichkeiten für eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung auf der betroffenen Teilfläche zu prüfen, wurde das Stadtplanungsbüro ISR Stadt + Raum aus Haan mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts und der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt.

Die im Zuge der Grundstücksentwicklung entstehenden Einnahmen beabsichtigt die Evangelische Kirchengemeinde Hilden für die Instandsetzung / Modernisierung und den Umbau der Friedenskirche unmittelbar zu reinvestieren.

Um eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist die Stadt Hilden bereit, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57A in Teilen zu ändern und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) aufzustellen. Der

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) soll auf Grundlage des Baugesetzbuches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung schaffen.

## **Städtebauliche Konzeption**

Der Entwurf sieht im Osten eine Straßenrandbebauung entlang der Werner-Egk-Straße mit Einfamilienhäusern vor. Die Wohnbebauung entlang der Werner-Egk-Straße soll insbesondere „Junges Wohnen“ für Familien mit Kindern in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern mit Garten ermöglichen. Im Westen des Plangebietes existiert die Friedenskirche mit Gemeindezentrum. Die Kirche und das Gemeindezentrum sollen umgebaut und modernisiert werden. Es ist beabsichtigt, die Kindertagesstätte, die derzeit im Osten des Plangebietes befindlich ist, innerhalb des Komplexes Kirche / Gemeindezentrum zu integrieren und neue Außenanlagen der Kindertagesstätte nördlich des Gemeindezentrums vorzuhalten. Ferner ist beabsichtigt, ein Cafe im Gemeindezentrum zu integrieren. Das Cafe fungiert als Treff und Begegnungspunkt und ist gleichermaßen für z.B. Anlieger der Kindertagesstätte als auch für Senioren und weitere Anlieger nutzbar. Durch die Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen kann das Gemeindezentrum sich neu positionieren und wieder einen zentralen Anlaufpunkt für das umgebende Stadtgebiet darstellen. Zwischen der Friedenskirche mit Gemeindezentrum im Westen und der Wohnbebauung im Osten ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einer Wohnnutzung in Form von betreutem Altenwohnen geplant.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und dem betreuten Altenwohnen und andererseits Synergien zwischen dem betreuten Altenwohnen und der Einfamilienhausbebauung erkannt. So wird ein generationenübergreifendes Wohnen im Plangebiet beabsichtigt. Durch die Planung entsteht eine kleine Nachbarschaft, die als gemeinschaftliches Element einen Platz im Zentrum des Plangebietes besitzt. Dieser Platz fungiert als Treff- und Kommunikationsort für die Nutzer und Anwohner im Plangebiet. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die funktionelle Struktur des Umfeldes optimal ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung des umgebenden Stadtgebietes beitragen.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Reihenhausbauung erfolgt über die Werner-Egk-Straße. Die Reihenhäuser verfügen über private Garagen oder Carports auf dem Grundstück. Die Erschließung des dreigeschossigen Wohngebäudes für betreutes Wohnen erfolgt über die Schumannstraße. Im Süden des Plangebietes, entlang der Schumannstraße, sind weitere Stellplätze vorgesehen. Die Erschließung der Friedenskirche und des Gemeindezentrums erfolgt analog der derzeitigen Situation über die Schumannstraße und den Molzhausweg. Von der Werner-Egk-Straße und der Schumannstraße führen Fußwege auf den gemeinschaftlichen Platz an der Friedenskirche.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden Maßnahmen zum Klimaschutz geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hilden werden Maßnahmen zum Klimaschutz verbindlich geregelt. Es kommt hier insbesondere die Nutzung von Solarenergie als auch die Nutzung von Geothermie in Betracht.

## **Eingriff in Boden, Natur und Landschaft**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57A, 3. Änderung (VEP Nr. 12) wird auf Grundlage von § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben

angesehen. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Ogleich auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet werden kann, wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57A, 3. Änderung beschlossen, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB zu erarbeiten.

Im Auftrag der Evangelischen Kirchengemeinde Hilden

Haan, den 15.01.2009

Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth  
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG