

Der Bürgermeister

Hilden, den 02.03.2009
AZ.: IV/61.1_57A, 3.Änd._ISR



Hilden

WP 04-09 SV 61/277

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57A, 3.Änderung (VEP Nr. 12)
für den Bereich Werner Egk-Straße / Schumannstraße / Molzhausweg
(Friedenskirche);
Beschluss über den städtebaulichen Entwurf**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2009			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes weiterzuführen.

Erläuterungen und Begründungen:

Im Stadtentwicklungsausschuss am 04.02.2009 wurde der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens östlich der Friedenskirche an der Werner-Eck-Straße / Schumannstraße einstimmig beschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat jedoch den Beschluss über den städtebaulichen Entwurf und die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht gefasst und den Auftrag an die Verwaltung erteilt, seitens des Antragstellers die Planung unter Berücksichtigung einer aufgelockerteren Bebauung zu modifizieren bzw. zu ändern.

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

Antragsteller war demnach bisher die Ev. Kirchengemeinde Hilden, der Vorhabenträger ist die Fa. IBS Immobilien- und Bauträgerservice GmbH, Wuppertal/ Köln. Diese Firma wird in absehbarer Zeit nach Hilden ziehen, in die ehemalige Jesus-Christus-Kirche am Clarenbachweg. Das Planaufstellungsverfahren wird durch das Büro ISR, Haan, betreut.

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 Konzeptes und der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im Hildener Norden an der Werner-Eck-Straße / Schumannstraße. Auf dem Gelände befinden sich die Friedenskirche mit Gemeindezentrum, die evangelische Kindertagesstätte mit entsprechenden Außenspielflächen sowie vier eingeschossige Wohngebäude im Kreuzungsbereich der Werner-Eck-Straße / Schumannstraße.

Die im Zuge der Grundstücksentwicklung entstehenden Einnahmen beabsichtigt die Evangelische Kirchengemeinde Hilden für die Instandsetzung / Modernisierung und den Umbau der Friedenskirche unmittelbar zu reinvestieren. Ziel und Vorgabe der Evangelischen Kirchengemeinde ist, die Kosten durch Instandsetzung / Modernisierung und den Umbau der Friedenskirche durch die Grundstückserlöse im Osten des Geltungsbereiches in gesamter Höhe zu decken. Weitere finanzielle Mittel stehen der Evangelischen Kirchengemeinde für dieses Vorhaben nicht zur Verfügung. Um eine kostendeckende Lösung zu realisieren, ist ein entsprechend hoher Grundstückserlös erforderlich, da umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Friedenskirche notwendig sind. Vor diesem Hintergrund ist eine noch aufgelockertere Bebauung, als in dem Gestaltungsplan aufgezeigt, nicht realisierbar.

Des Weiteren ist Ziel der Planung, günstigen Wohnraum im Hildener Norden insbesondere für junge Familien mit Kindern anzubieten. Die Stadt Hilden besitzt durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch den Anschluss an die überregionalen Verkehrsstraßen auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst. Sowohl bei älteren Personengruppen als auch bei jungen Familien mit Kindern ist ein Interesse nach bezahlbarem und günstig gelegenen Wohnraum stets gegeben. Aus diesem Grund wird von einer Planung mit großzügigen Grundstücksflächen und freistehenden Einfamilienhäusern abgesehen. Die Planung orientiert sich vielmehr an den vorhandenen und umgebenden Strukturen und fügt sich folglich in die bestehenden strukturellen Zusammenhang ein.

Der städtebauliche 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. **Die Reihenhäuser sollen mit einer Gebäudebreite von mindestens 5 bis 6 m und einer Tiefe von ca. 12 m ausgebildet werden. Die Grundstücksflächen sollen gemäß dem städtebaulichen Entwurf eine Größe von ca. 150 bis 350 m² umfassen.**

Im Westen des Plangebietes existiert die Friedenskirche mit Gemeindezentrum. Das Gemeindezentrum Friedenskirche soll umgebaut und modernisiert werden. Es ist beabsichtigt, die Kindertagesstätte, die derzeit im Osten des Plangebietes befindlich ist, innerhalb des Gemeindezentrums Friedenskirche zu integrieren und neue Außenanlagen der Kindertagesstätte nördlich des Gemeindezentrums vorzuhalten. Ferner ist beabsichtigt, ein Café im Gemeindezentrum zu integrieren. Das Café 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 sich das Gemeindezentrum neu positionieren und wieder einen zentralen Anlaufpunkt für das umgebende Stadtgebiet darstellen. **Zwischen dem Gemeindezentrum im Westen und der Wohnbebauung im Osten ist ein zweieinhalbgeschossiges Wohngebäude für die Zielgruppe Senioren geplant.**

Hier besteht die Absicht, neben altengerechten und barrierefreien Wohnungen auch Wohngruppen einzurichten. In diesem Gebäude sollen ca. 10 barrierefreie Wohneinheiten und zusätzlich ca. drei Seniorenwohngruppen mit je ca. 4 bis 6 Nutzern untergebracht werden. Zwei dieser Wohngruppen sollen als Seniorenwohngruppe und eine als Wohngruppe für Demenzkranke genutzt werden.

Planungsintention ist, durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen Synergien zu erzeugen. So werden einerseits Synergien zwischen dem Gemeindezentrum und dem Seniorenwohnen und andererseits Synergien zwischen dem Seniorenwohnen 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.

Für den östlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Für den Bereich unmittelbar um die Friedenskirche / Gemeindezentrum soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“ kann die bisherige Nutzung des Gemeindezentrums einerseits planungsrechtlich gesichert werden, andererseits können die beabsichtigten Umbau- und Sanierungsarbeiten des Gemeindezentrums Friedenskirche ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“ soll über die Grundflächenzahl von 0,7 sowie die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bestimmt werden. Die Festsetzungen leiten sich aus der tatsächlich im Bestand vorhandenen Versiegelungsrate und der Höhen der vorhandenen Gebäude ab. Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet soll über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Zahl der Vollgeschosse (II) sowie die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bestimmt werden.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Reihenhausbauung erfolgt über die Werner-Egk-Straße. Die Erschließung des Wohngebäudes für Seniorenwohnen erfolgt über die Schumannstraße. Die Erschließung der Friedenskirche und des Gemeindezentrums erfolgt analog der derzei-

tigen 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 Bereich der geplanten Reihenhäuser soll der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Die Reihenhäuser verfügen in der Regel über eine Garage und einen vorgelagerten Stellplatz. An den Kopfseiten der Reihenhäuser an der Schumann- und Werner-Egk-Straße sind Carportanlagen konzipiert. Der ruhende Verkehr des Gebäudekomplexes für das Seniorenwohnen wird durch eine Stellplatzanlage an der Schumannstraße untergebracht. Hier wird je Wohneinheit 1 Stellplatz nachgewiesen. Die für das Gemeindezentrum im Bestand vorhandene Anzahl an Stellplätzen an der Schumannstraße (19 St) kann auch nach der vorliegenden Planung beibehalten werden.

Die geplanten Gebäude im Plangebiet sollen im KfW 40 Passivhaus-Standard errichtet werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden weitere 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.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

G. Scheib