

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 A, 6. Änderung (VEP 13)

für den Bereich

**Mühlenstraße / Hochdahler Straße / Mittelstraße
(Reichshof-Areal)**

**Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses
der Stadt Hilden**

am 11.12.2013

Ratssaal im Bürgerhaus, Mittelstraße 40,
40721 Hilden

www.stadtplanung-hilden.de

Vorhabenträger innen

evohaus GmbH

Kath. Kirchengemeinde St. Jacobus

Stadtplanung

ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG

Übersicht

- 1. Das Plangebiet**
- 2. Ziele und Zwecke**
- 3. Ergebnis Investorenwettbewerb**
- 4. Verfahren**
- 5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**
- 6. Planungsinhalte**

Übersicht

1. Das Plangebiet

2. Ziele und Zwecke

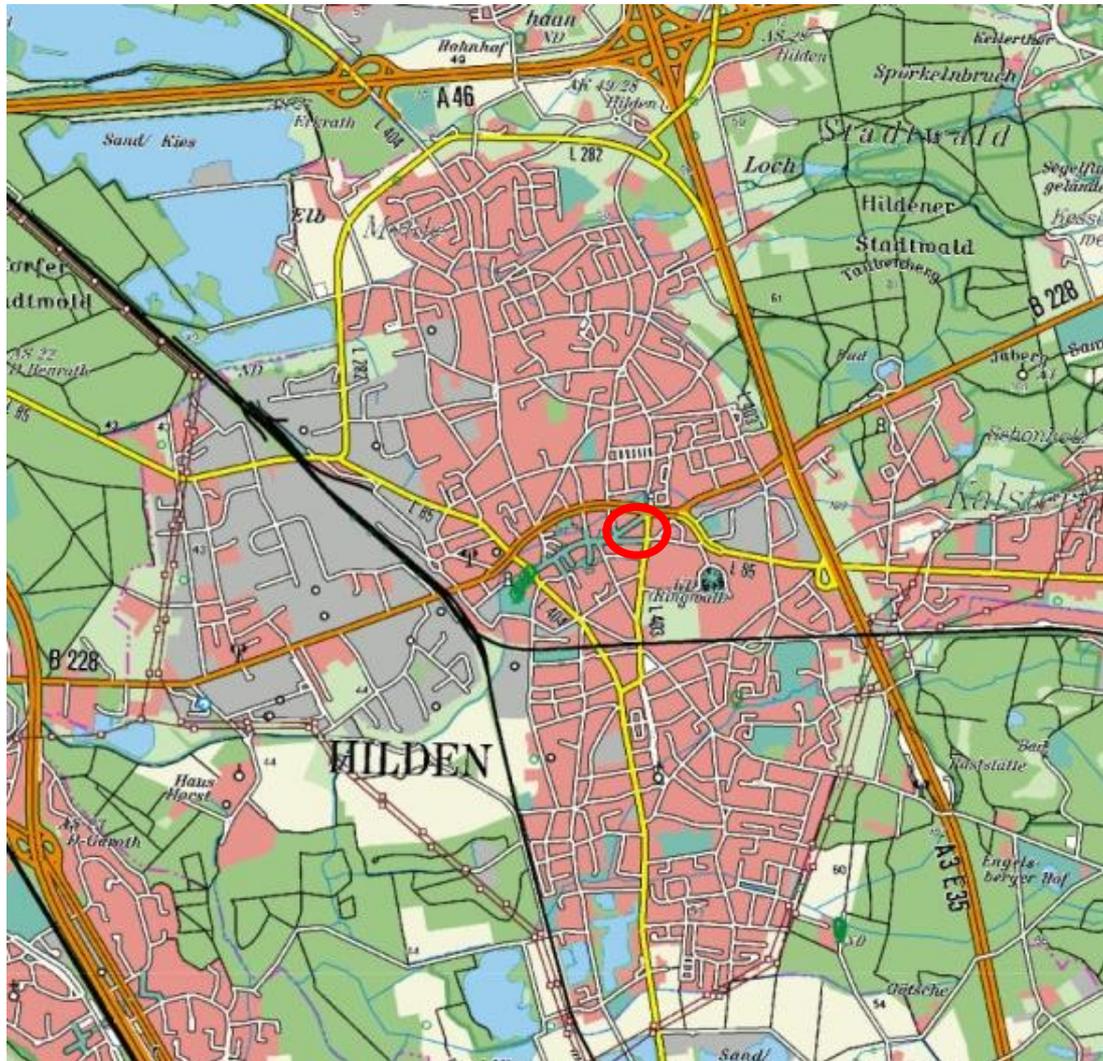
3. Ergebnis Investorenwettbewerb

4. Verfahren

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

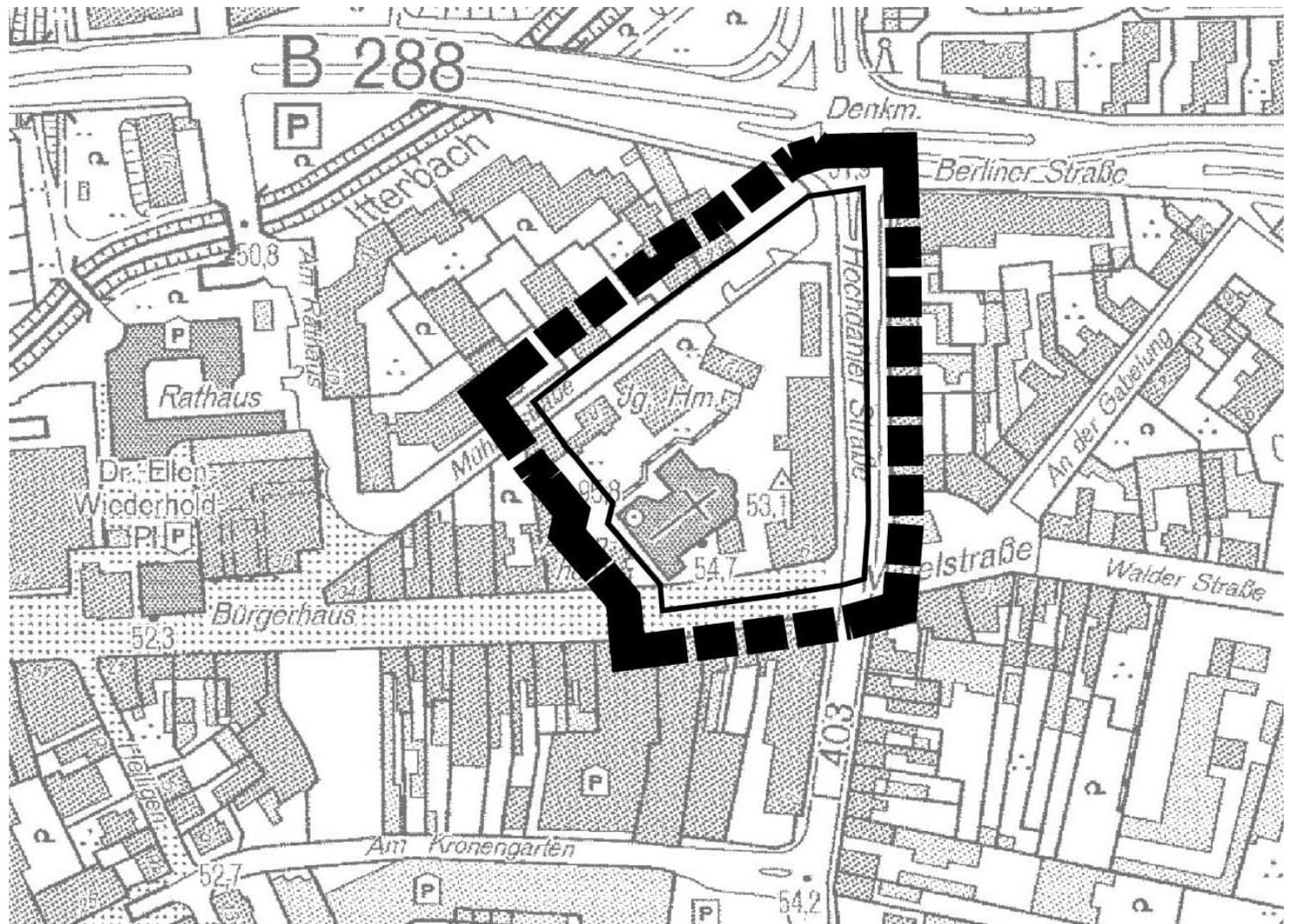
6. Planungsinhalte

Lage im Stadtgebiet



Quelle: TK 100
TIM-Online

Räumlicher Geltungsbereich



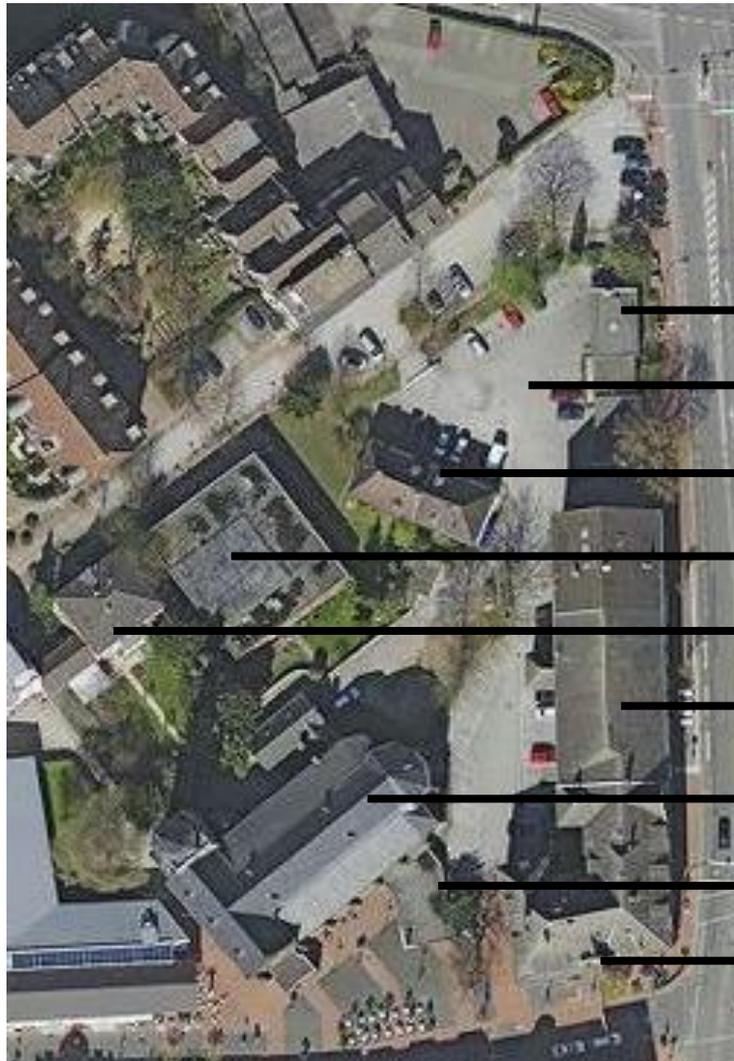
Grundlage: DGK 5
Kreis Mettmann,
Vermessungs- und
Katasteramt

Luftbild



Quelle: AeroView

Nutzungen



portugiesisches Zentrum

privater Parkplatz

SKFM Kleiderkammer,
Pastoralbüro

Jugend- und Pfarrheim

Pfarrhaus

Leerstand

St. Jacobuskirche

Katholisch öffentliche Bücherei

Wohnen, Irish Pub

Quelle: AeroView,
Stadtwerke Hilden

Übersicht

1. Das Plangebiet

2. Ziele und Zwecke

3. Ergebnis Investorenwettbewerb

4. Verfahren

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6. Planungsinhalte

Planungsziele

- Nutzungen der Kirchengemeinde neu organisieren
- Errichtung eines in die Kirchengemeinde und die Öffentlichkeit ausstrahlendes Pfarrzentrum
- Aufwertung des Areals rund um die Kirche St. Jacobus nicht nur durch Gebäude sondern auch durch gut gestaltete Freiflächen
- Neugestaltung des Vorplatz der Kirche nördlich der Mittelstraße bei Umsetzung des Vorhabens
- Abriss des Kirchenanbaus an der Südseite, um hier eine Platzaufweitung und Begegnungsflächen zu schaffen
- Realisierung eines urbanen Wohnquartiers im direkten Anschluss an die Hildener Innenstadt
- Umsetzung des ausgewählten Entwurfs aus dem Wettbewerb

Übersicht

1. Das Plangebiet

2. Ziele und Zwecke

3. Ergebnis Investorenwettbewerb

4. Verfahren

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6. Planungsinhalte

Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens



1. Preis

Architekten

Molestina Architekten GmbH,
Köln

Landschaftsarchitekten

FSWLA Landschaftsarchitektur
GmbH, Düsseldorf, Köln

Visualisierer

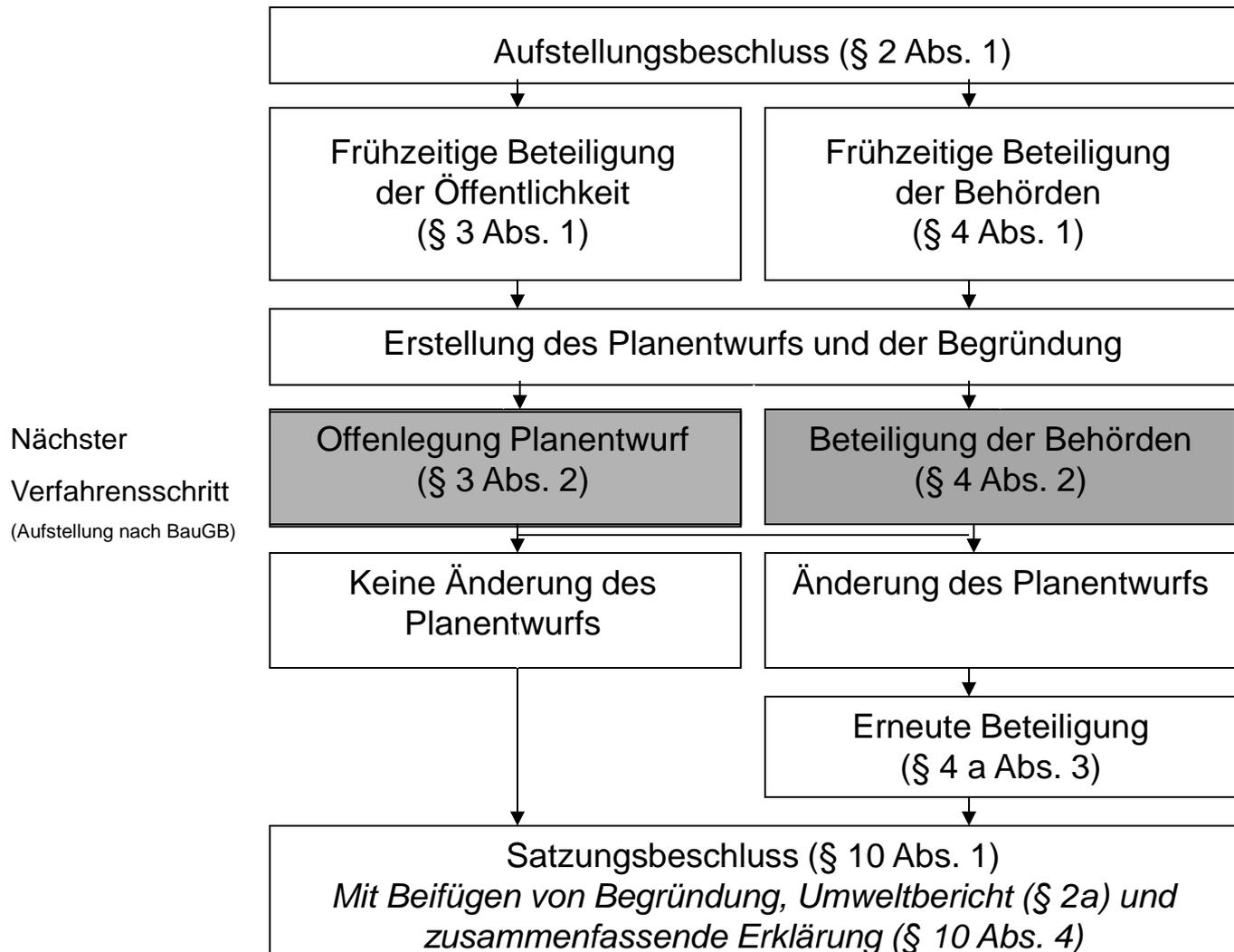
Konzept3D – Architektur-
visualisierung und Animation,
Wismar

Quelle: Molestina
Architekten GmbH,
FSWLA, Konzept3D

Übersicht

1. Das Plangebiet
2. Ziele und Zwecke
3. Ergebnis Investorenwettbewerb
- 4. Verfahren**
5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
6. Planungsinhalte

Ablaufschema eines Bauleitplanverfahrens



Bebauungsplanverfahren

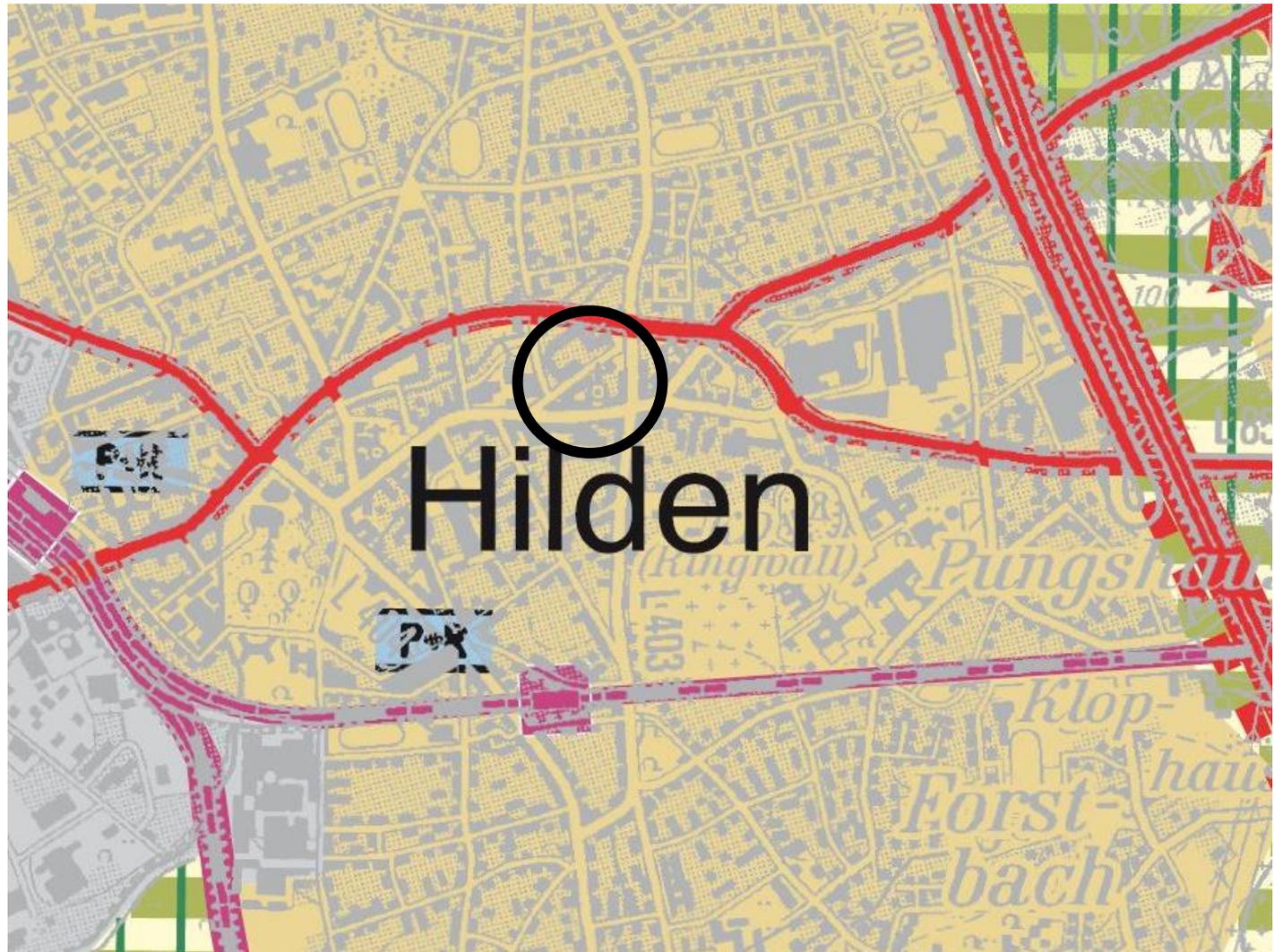
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB**
 - es liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde
 - die Vorhabenträgerinnen haben Verfügungsgewalt über das Plangebiet
 - es wird ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen, in dem die Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfristen und die Kostenregelung aufgenommen wird

- **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**
 - für Innenentwicklungen, Nachnutzung und Nachverdichtung
 - keine Umweltprüfung / Umweltbericht erforderlich

Übersicht

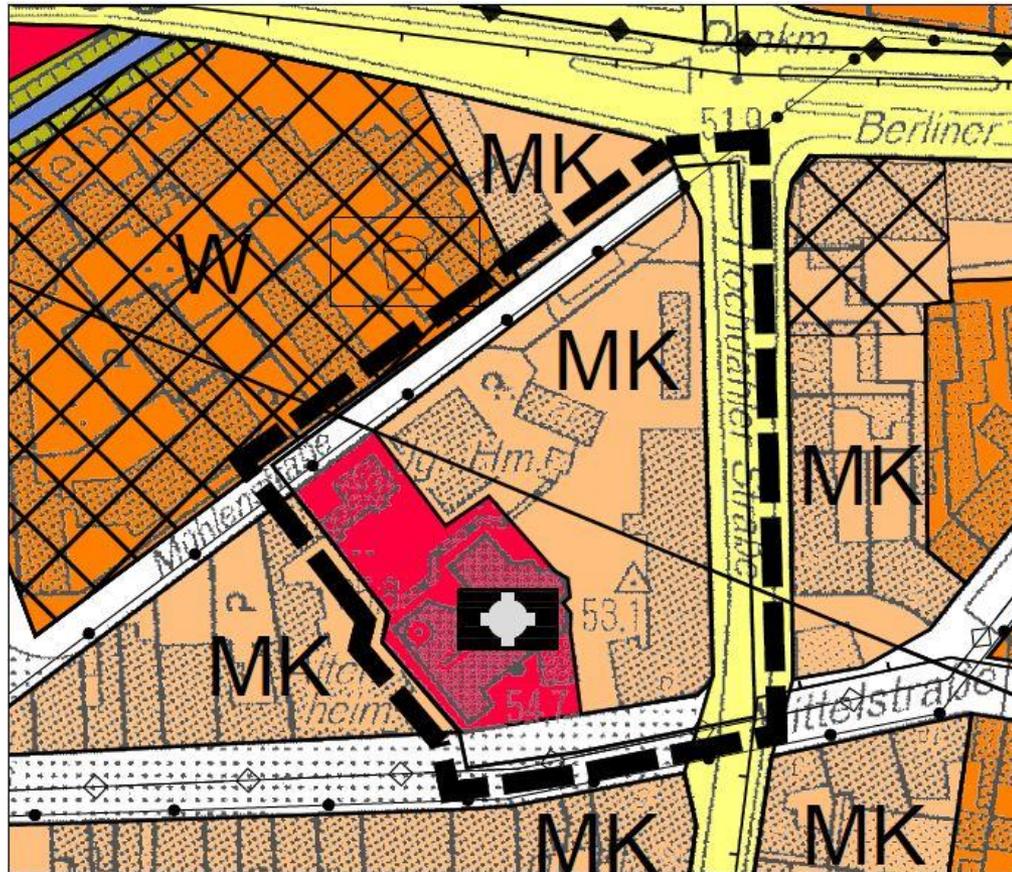
1. Das Plangebiet
2. Ziele und Zwecke
3. Ergebnis Investorenwettbewerb
4. Verfahren
- 5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**
6. Planungsinhalte
7. Diskussion

Regionalplan



Quelle: GEP 99
Bez-Reg. Düsseldorf

Flächennutzungsplan



Zeichenerklärung

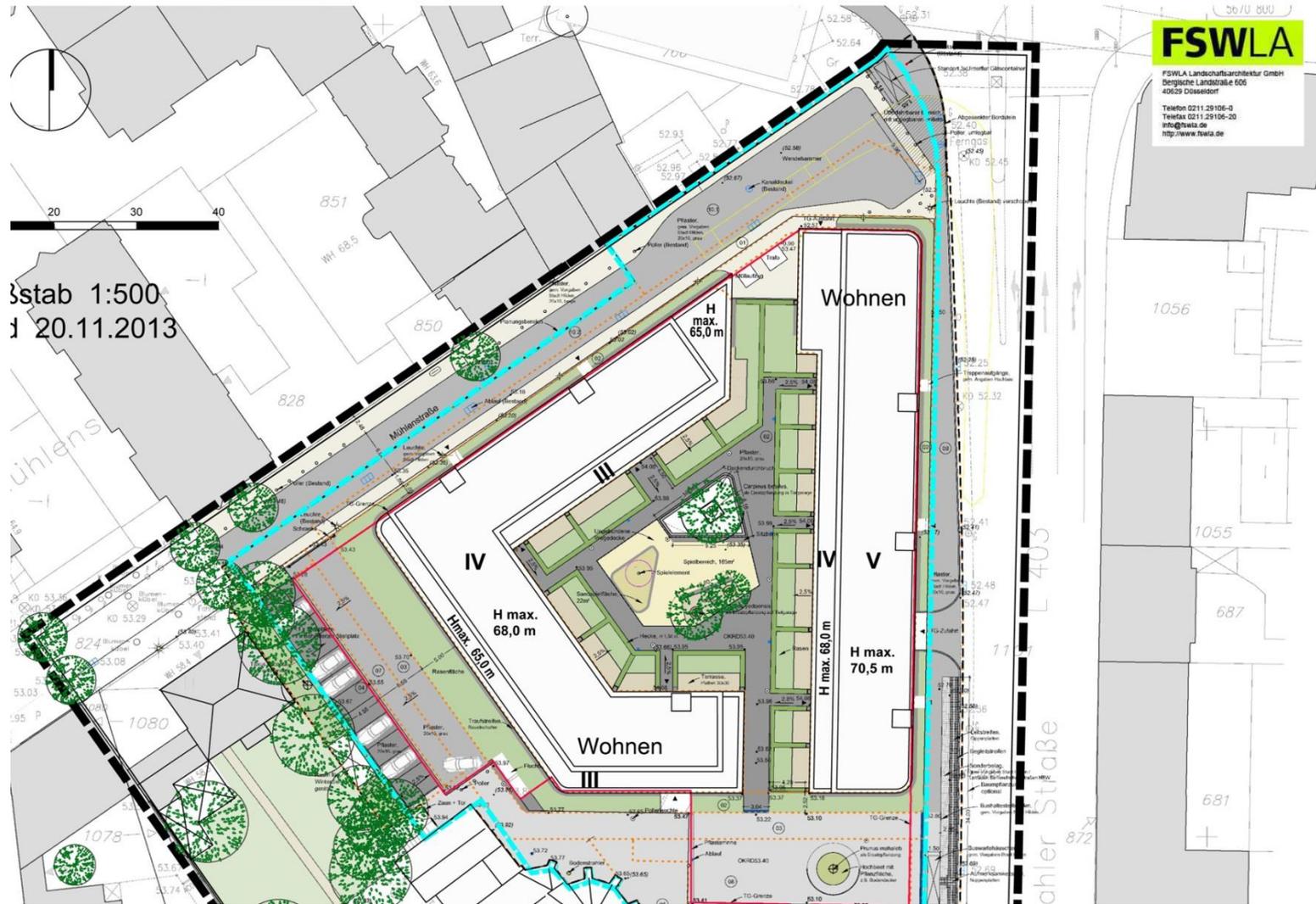
Art der baulichen Nutzung
gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

-  Gemischte Bauflächen
-  MK Kerngebiete
-  Flächen für Gemeinbedarf
-  Kirche
-  Richtfunk
-  Stadtwerke Wuppertal
- Stadtwerke Solingen

Übersicht

1. Das Plangebiet
2. Ziele und Zwecke
3. Ergebnis Investorenwettbewerb
4. Verfahren
5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 6. Planungsinhalte**

Vorhaben- und Erschließungsplan



FSWLA

FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH
 Bergische Landstraße 605
 40629 Düsseldorf
 Telefon 0211 29106-0
 Telefax 0211 29106-20
 info@fswla.de
 http://www.fswla.de

H = max. Gebäudehöhen über NN

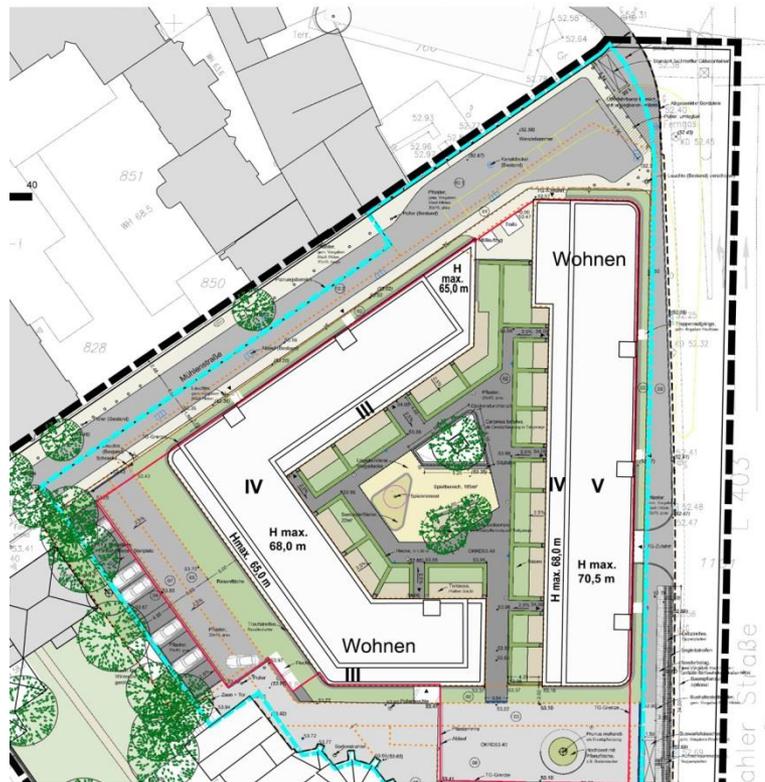
Vorhaben- und Erschließungsplan



H = max. Gebäudehöhen über NN

Quelle: FSWLA

Maß der baulichen Nutzung



Wohnbebauung

70 Wohneinheiten

25% der Wohnfläche im Bereich des „Innerstädtischen Wohnens“ werden barrierefrei erreichbar sein

Stellplätze

80 Stpl. TG gesamt

davon

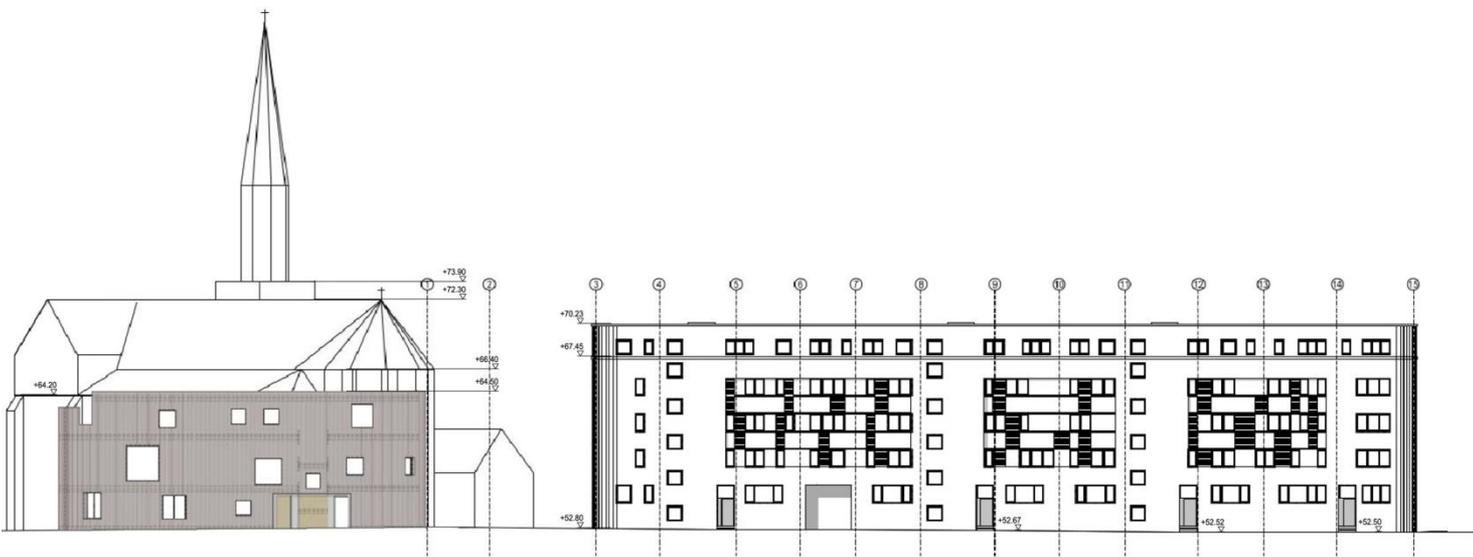
66 Stpl. TG für Wohnungen

Quartierskonzept / Energiekonzept

Das Quartier:

- Um eine Quartiersmitte (Hof) siedeln verschiedenste Gruppen von Bewohnern.
- Die Bewohnergruppe der 65+-jährigen wird rund 56%, also 39 Wohnungen belegen, zudem wird ein Angebot für junge Familien und Singel geschaffen.
- Im Bereich des „Innerstädtischen Wohnens“ wird eine Wärmedämmhülle gemäß Passivhausqualität realisiert.
- Das Energiekonzept für den Bereich des „Innerstädtischen Wohnens“ sieht Wärmepumpen Luft-Wasser in Kombination mit Sole-Wasser vor. Die Energieversorgung für Heizwärme wird durch den selbst produzierten Strom der Photovoltaik-Anlage hergestellt. Es wird insgesamt ein nahezu energieautarkes Gebäudekonzept realisiert werden.
- Die Dämmung des Pfarrzentrums erfüllt die Vorgaben der EnEV 2014.

Ansicht Ost Hochdahler Straße



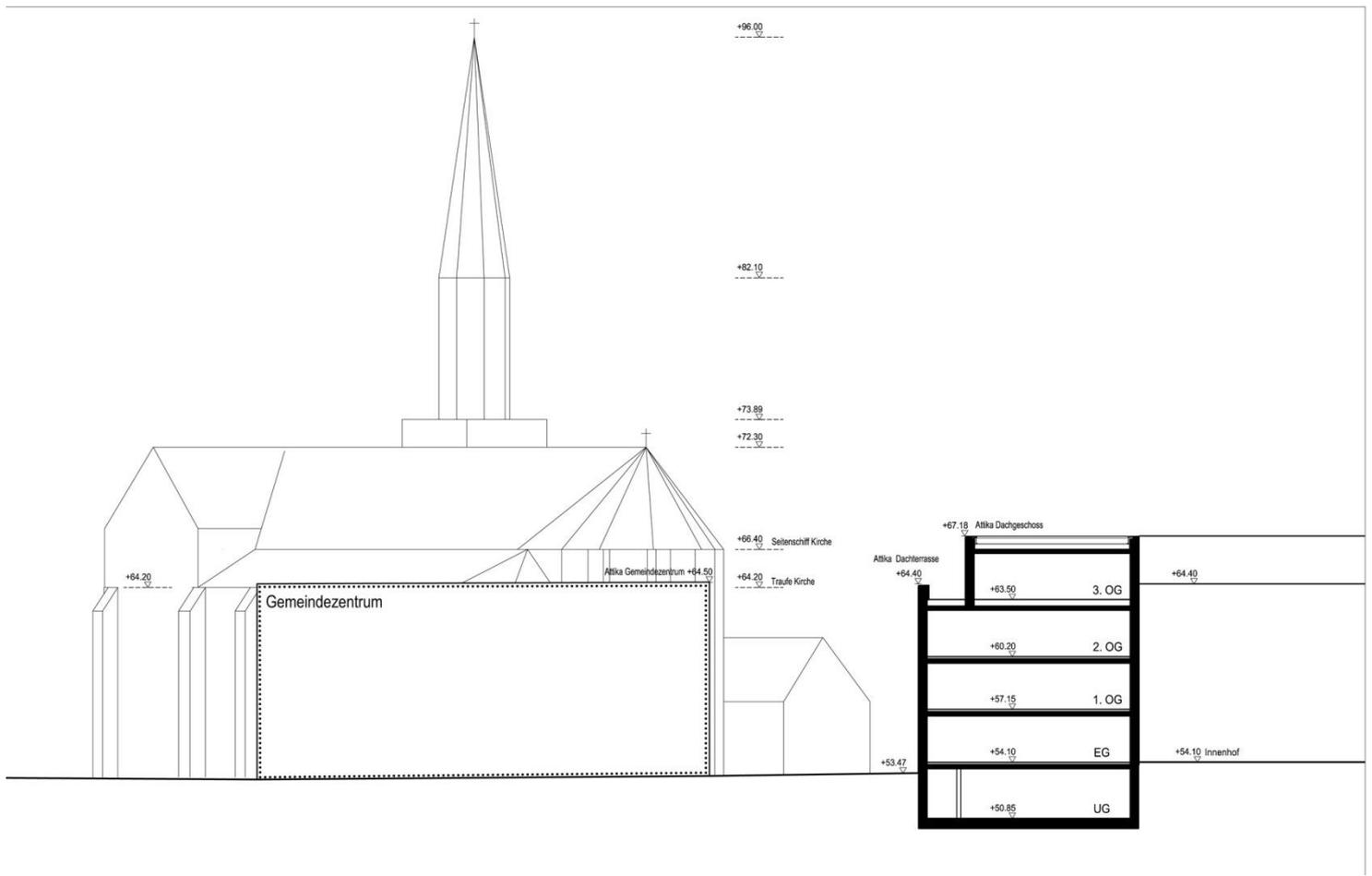
Quelle: evohaus GmbH

Ansicht Ost Hochdahler Straße



Quelle: evohaus GmbH

Schemaschnitt



Quelle: evohaus GmbH

Ansicht West Süd Kirchplatz



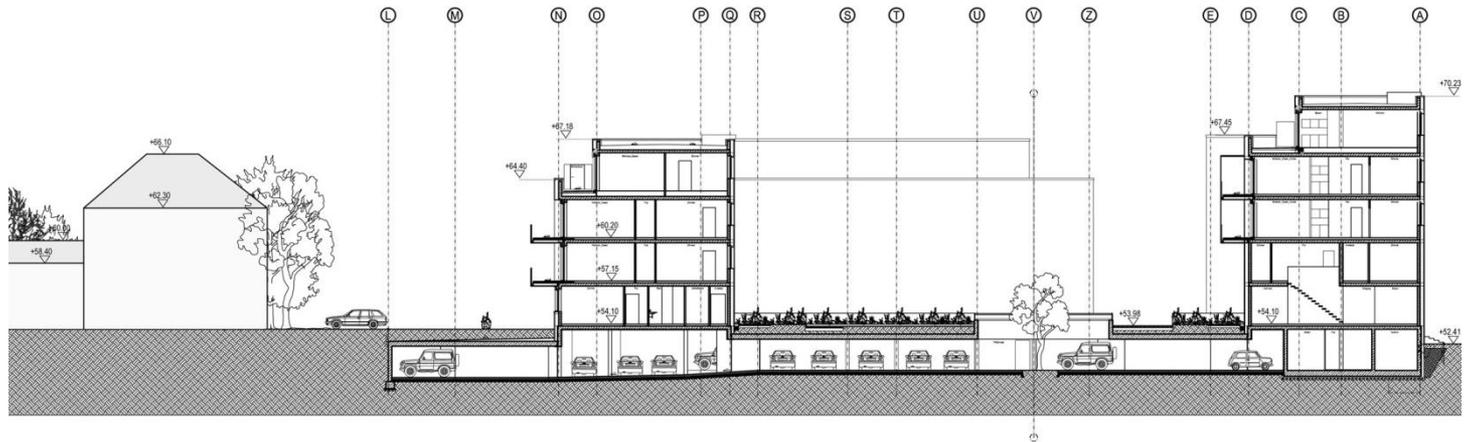
Quelle: evohaus GmbH

Ansicht Nord Mühlenstraße



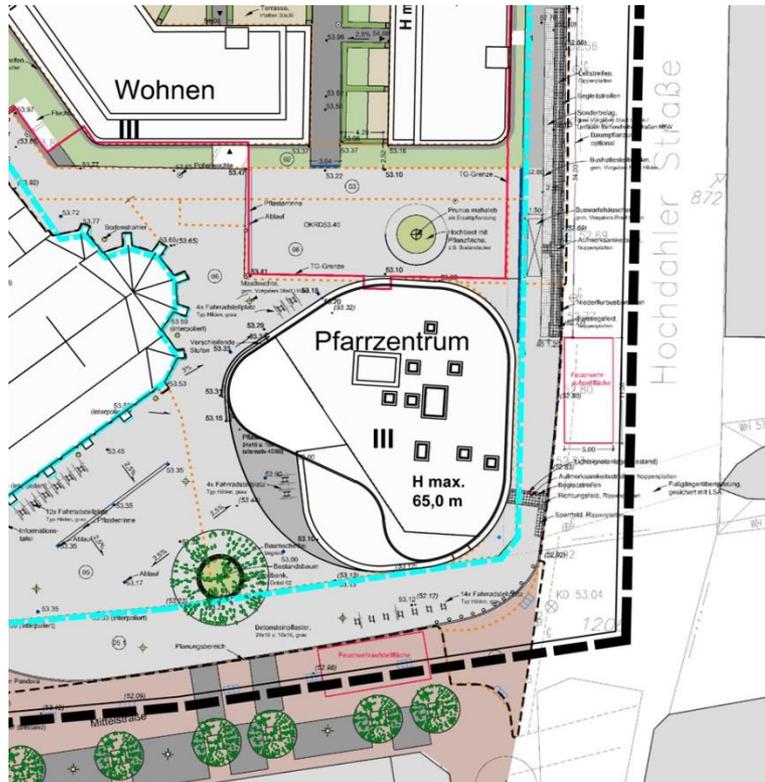
Quelle: evohaus GmbH

Schnitt Pfarrhaus



Quelle: evohaus GmbH

Maß der baulichen Nutzung



Pfarrzentrum

Räumlichkeiten des Pfarrzentrums
Sowie 3 Wohneinheiten

Stellplätze

80 Stlp. TG gesamt
davon

14 Stlp. TG für Pfarrzentrum

12 Stlp. oberirdisch für Pfarrzentrum

Ansicht Ost Hochdahler Straße



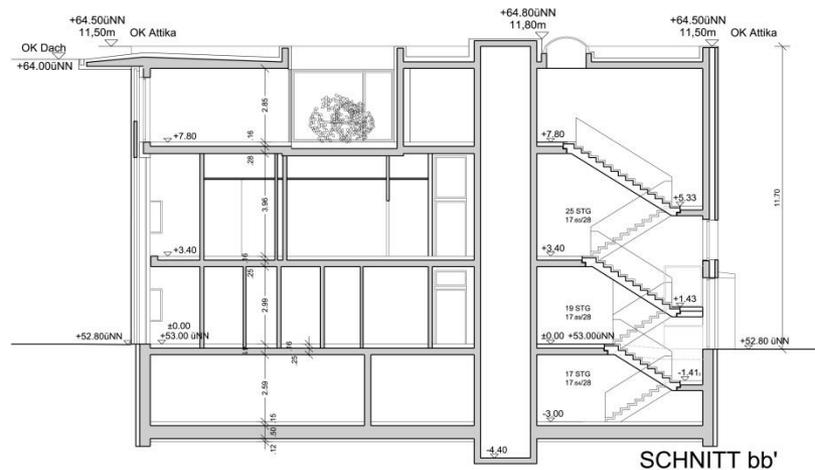
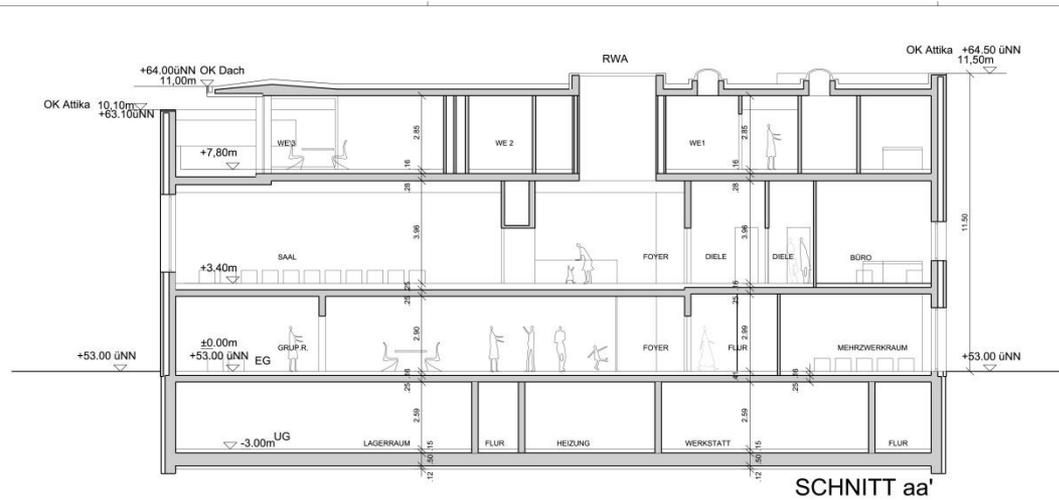
Quelle: evohaus GmbH

Ansicht Hochdahler Straße



Quelle: Molestina
Architekten GmbH

Schnitte



Quelle: Molestina
 Architekten GmbH

Vorhaben- und Erschließungsplan



H = max. Gebäudehöhen über NN

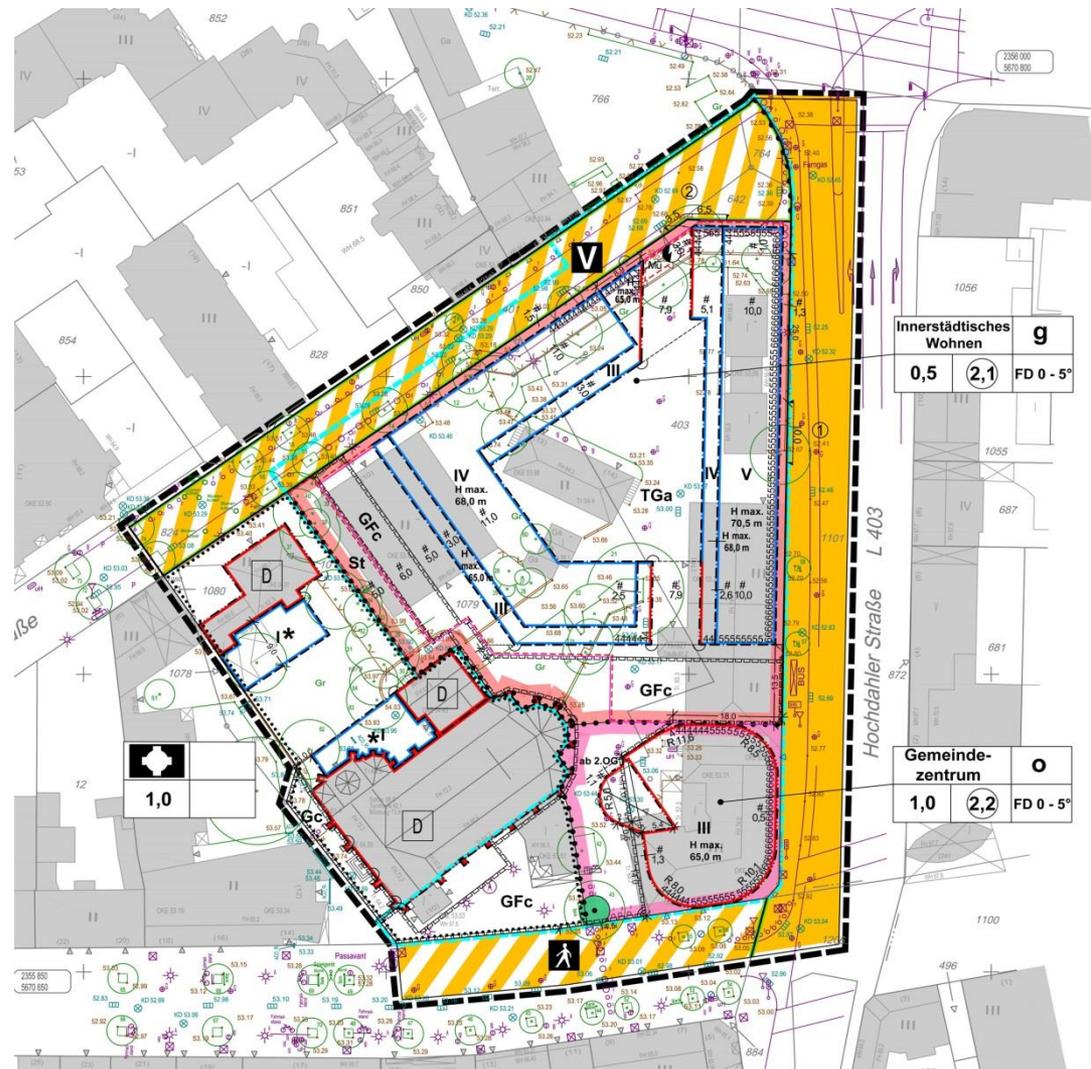
Quelle: FSWLA

Zeitplan

Bauzeit nach Satzungsbeschluss zum B-Plan
ca. 14 bis 18 Monate

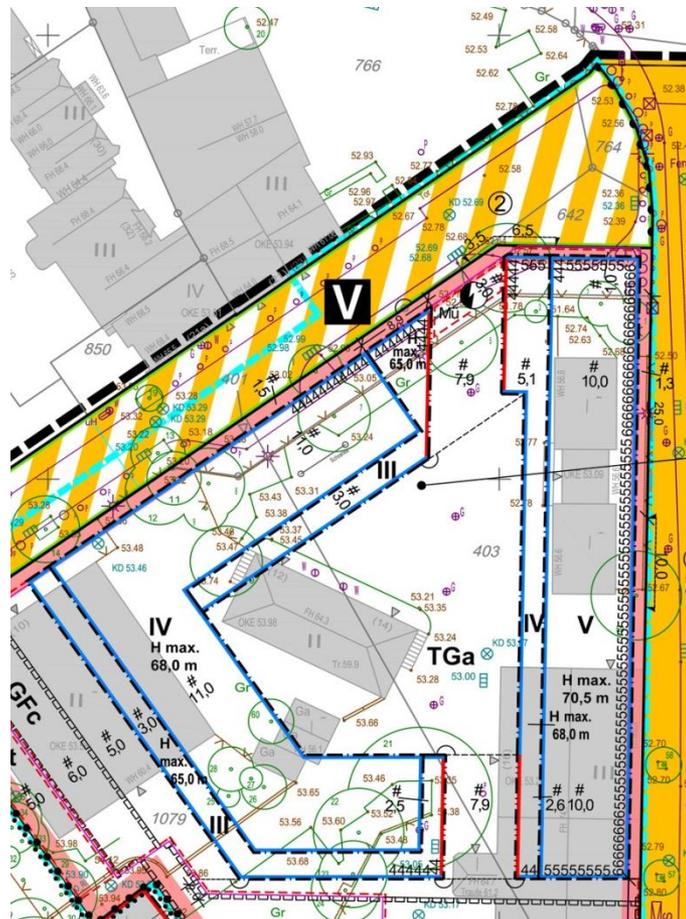
Abbruch der Bestandsgebäude erfolgt Anfang 2014.

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



1. Innerstädtisches Wohnen

- Wohngebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe

Zur Bestimmung des Störungsgrads wird dem Baugebiet ein WA-Gebiet nach § 4 BauNVO zugewiesen.

Maß der Nutzung:

GRZ 0,5

GFZ 2,1

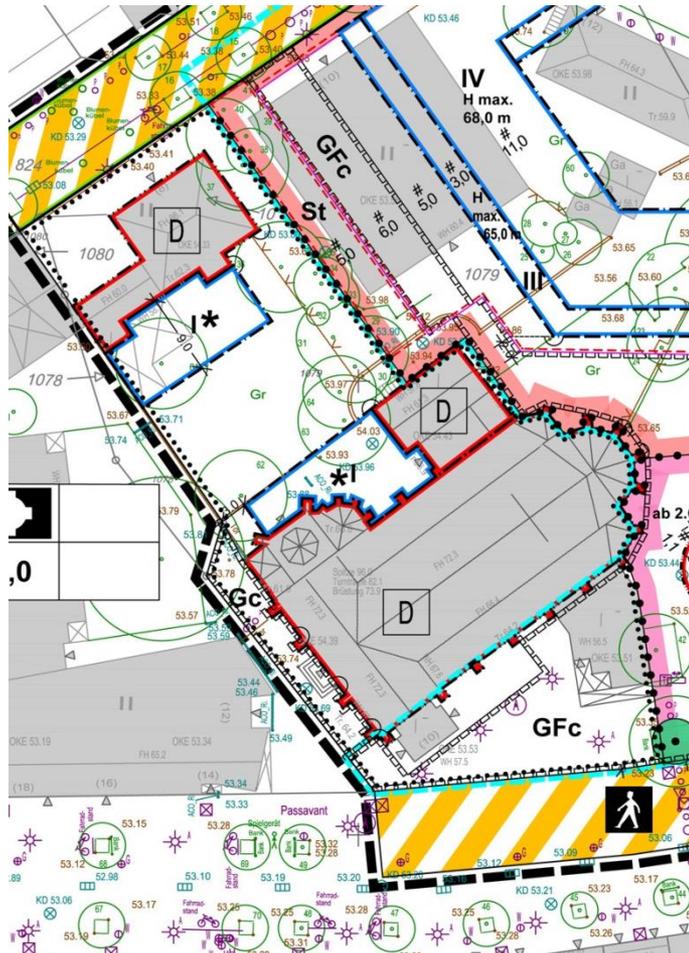
III-V Geschosse

Abweichende Bauweise

FD 0-5°

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



3. Gemeinbedarf

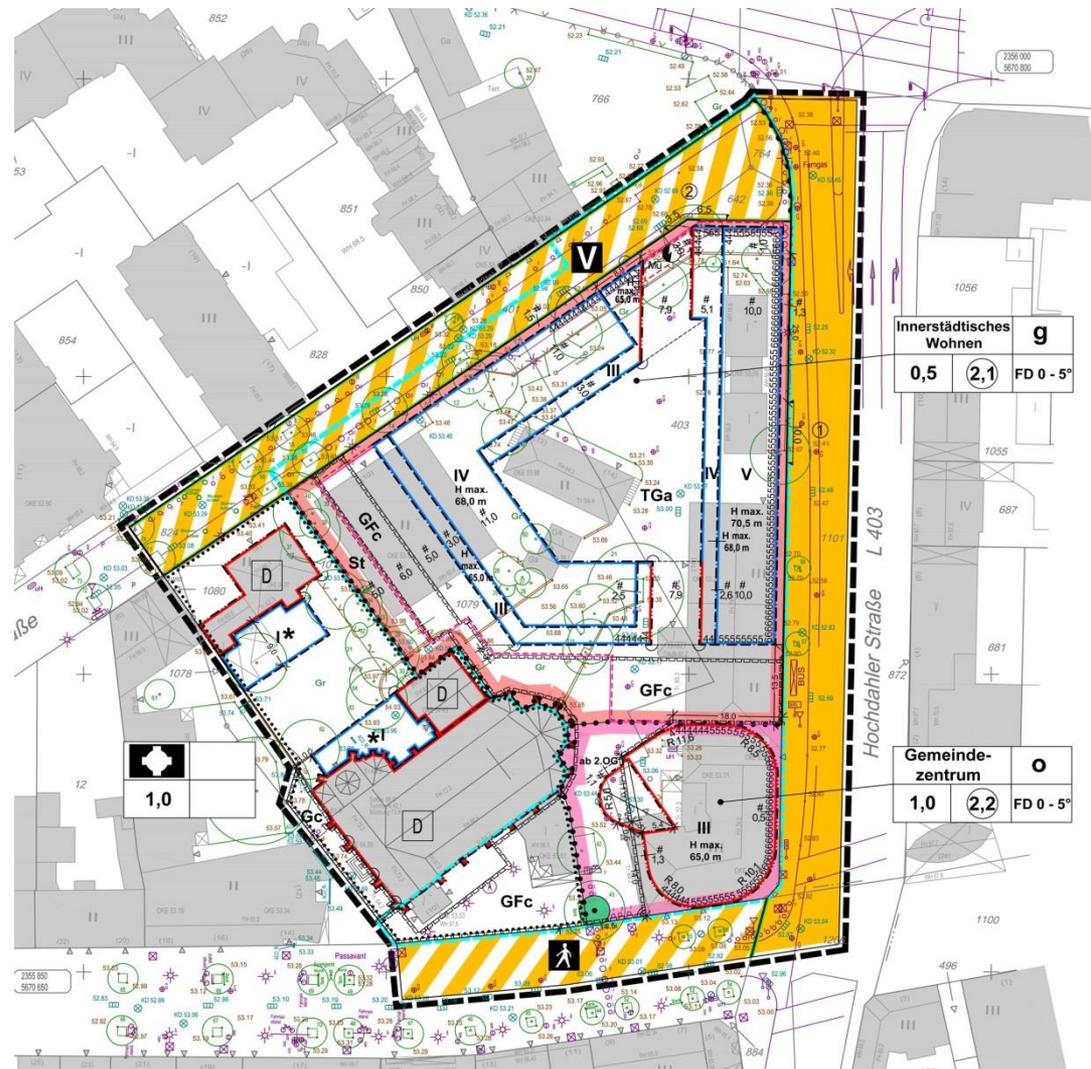
Die als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Maß der Nutzung:

GRZ 1,0

I Geschoss

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



H = max. Gebäudehöhen über NN

Quelle: FSWLA