



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 16.04.2014
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan

WP 09-14 SV 61/250

Antragsvorlage

öffentlich

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
Allianz			
CDU			
Grüne			
BÜRGERAKTION			
FDP			

Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Grundstücke Kirchhofstraße 65-67

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 07.05.2014

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 07.05.2014

Der Bürgermeister
Az.: IV/61.1 Groll_BPlan SV-Nr.:
WP 09-14 SV 61/250

Antragstext:

Als Eigentümer der Grundstücke „Kirchhofstraße 65-67“ beabsichtigen wir das Areal zu bebauen und beantragen daher die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Erläuterungen zum Antrag:

Während das geplante dreigeschossige Wohnhaus entlang der Kirchhofstraße auch ohne Bebauungsplan errichtet werden kann, muss für die Wiedernutzung der innerstädtischen Brachfläche des Hinterlandes Baurecht geschaffen werden.

Für das Vorderhaus planen wir barrierefreies Wohnen und sehen als Zielgruppe für die Doppelhäuser junge Familien. Mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden wir das Fachbüro ISR aus Haan beauftragen.

Die erforderlichen Fachgutachten (z.B. Verkehr, Lärm, Artenschutzpotenzialanalyse, Bodengutachten) werden auf unsere Kosten erstellt, die Nutzungsrechte erhält die Stadt Hilden.

Der Bürgermeister
 Az.: IV/61.1 Groll_BPlan SV-Nr.:
 WP 09-14 SV 61/250

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		nein		
Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Haushaltsjahr:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
<u>Kostenträger</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag €</u>
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer				

Der Bürgermeister
Az.: IV/61.1 Groll_BPlan SV-Nr.:
WP 09-14 SV 61/250

Stellungnahme der Verwaltung:

Der von dem Antrag betroffene Bereich befindet sich südlich der Hildener Innenstadt zwischen der Kirchhofstraße und dem Hauptfriedhof. Das Gebiet ist heute zur Kirchhofstraße hin durch ältere, z.T. leerstehende Wohn- und Gewerbebauten geprägt, zum Hauptfriedhof hin gibt es relativ große, aber auch relativ strukturarme Gärten mit einigem Baumbestand.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich, genauso wie die unmittelbar südlich und nördlich angrenzenden Grundstücke, als Wohnbaufläche aus. Darüber hinaus gilt der § 34 BauGB, d.h. einen Bebauungsplan gibt es derzeit nicht.

Der Antrag hat zum Ziel, innerhalb des Plangebietes zunächst die bestehende Bebauung zu entfernen, um das Gelände dann mit einer neuen Wohnbebauung zu nutzen. Diese neue Wohnbebauung soll – Hilden-typisch – aus einem Mehrfamilienhaus direkt an der Kirchhofstraße und vier Doppelhäusern in zwei Reihen im „Hinterland“ bestehen. Das Mehrfamilienhaus wäre bereits heute gemäß § 34 BauGB zulässig.

Die Erschließung soll über eine zentrale Straße erfolgen, so dass es auf die Kirchhofstraße nur eine Zu- und Abfahrt gäbe (was aus verkehrsplanerischen Gründen zu begrüßen wäre). Die Erschließung ist zudem so angelegt, dass sie gegebenenfalls – bei Interesse der nördlichen und südlichen Grundstücksnachbarn – dorthin erweitert werden könnte.

Die geplanten Geschossigkeiten, III-geschossig mit Staffelgeschoss für das Mehrfamilienhaus, II-geschossig mit Staffelgeschoss für die Doppelhäuser, fügen sich in die städtische Umgebung ein.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Ausnutzung dieses innenstadtnahen, integrierten Standortes für eine Wohnbebauung. Vielmehr würde es sich auch an dieser Stelle um die Wiederverwendung bereits bebauter Grundstücke handeln, verbunden mit dem Schließen einer Baulücke in der geschlossenen Bebauung entlang der Kirchhofstraße.

Die Stadt Hilden ist angesichts ihrer geringen Flächengröße auf derartige Neubauvorhaben angewiesen, um Wohnraum anzubieten. Aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Hauptfriedhof sind keine Konflikte zu erwarten.

Bei einer positiven Beschlussfassung seitens des Stadtentwicklungsausschusses stünde als nächster Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss an. Hier würden dann die bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) notwendigen Informationen vorgelegt, etwa die Grundstücksverfügbarkeit, die Bonitätsprüfung, das durchführende Planungsbüro, die konkreten Vorhabenträger usw.

Die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss würde in der Sitzung des STEA im September 2014 vorgelegt.

In Vertretung
gez. Danscheidt
1. Beigeordneter