

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes (Stand: Mai 2017) fortzuführen.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Der Rat der Stadt Hilden hat bereits in seiner Sitzung am 19.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165A gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in seiner derzeit gültigen Fassung beschlossen.

In der Folge hat der Rat für das betroffene Gebiet die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 BauGB angeordnet, das auch durch den Umlegungsausschuss eingeleitet wurde.

Seit dem hat es verschiedene Entwicklungen bzgl. der Plangebietsgröße, der Eigentumsverhältnisse sowie der individuellen Wünsche einzelner Grundstückseigentümer hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke gegeben, die in vielen Gesprächen zwischen den Grundstückseigentümern und Mitarbeitern des Sachgebietes Stadtplanung sowie der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses mündeten.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 29.08.2012 über den Antrag des Grundstückseigentümers Kirchhofstraße 15 – 19 auf Einbeziehung seiner Grundstücke in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 165A beschäftigt und dem Antrag zugestimmt.

Diese Grundstücke liegen östlich der Kirchhofstraße und ragten mit einer sehr kleinen Teilfläche geringfügig innerhalb des alten Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 165A. Der Antragsteller bat um die Baumöglichkeit für ein größeres Einfamilienhaus.

Inzwischen haben Gesprächstermine mit allen betroffenen Grundstückseigentümern stattgefunden, um deren Vorstellungen einer Ausnutzbarkeit der Grundstücke und auch die der Verwaltung gemeinsam zu diskutieren.

Den Eigentümern der Grundstücke Kirchhofstraße 15-21 wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe vorgestellt, u.a. auch Varianten mit einer dichteren Bebauung des gesamten südlichen Areals des Plangebietes.

Die vorgestellten Entwürfe waren städtebaulich für die betroffenen Grundstückseigentümer nachvollziehbar und auch „ansprechend“, wurden aber unter Berücksichtigung der eigenen Interessen abgelehnt.

Um das Begehren der betroffenen Grundstückseigentümer der Kirchhofstraße, weiterhin die Option einer gewünschten Bebauung ihrer großen Grundstücke zu bekommen, mit dem Wunsch der Stadtplanung, die Option aufrecht zu erhalten, die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Kirchhofstraße 15-21 langfristig vorsichtig verdichten zu können, sieht der hier zur Beratung gestellte städtebauliche Entwurf eine Zwei-Stufen-Ausbauplanung vor.

Im nördlichen Teil des Grundstückes Walder Straße 26 befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Diese genießt weiterhin Bestandsschutz. Die Verwaltung schlägt vor, dieses Grundstück aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165B zu entlassen, um über eine mögliche Diskussion über die bauliche Entwicklung dieses – im städtebaulichen Sinn untergeordneten – Grundstücks die weitere Planung des an sich schon schwierigen Bebauungsplanverfahrens negativ zu beeinflussen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 165A bestehen wie bisher darin, mit Hilfe eines Bebauungsplan-Verfahrens in diesem Bereich der Innenstadt

a) qualifiziertes Planungsrecht für eine moderne Wohnbebauung zu schaffen und

b) durch den Bau einer Planstraße neben dem Innenbereich nicht nur das Bebauungsplangebiet zu erschließen, sondern auch die angrenzenden Flächen des Sankt-Josefs-Krankenhauses (Bebauungsplan Nr. 165B) verkehrstechnisch zu erreichen sowie zukünftige Erschließungs-

möglichkeiten für die Grundstücke südlich und westlich des Plangebietes zu schaffen.

Weiterhin wird – entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan – entlang der Kirchhofstraße ein „**Kerngebiet (MK)**“ mit einer III-geschossigen Bebauung unmittelbar an der Straße ausgewiesen. Im Kerngebiet sollen analog zum heute schon vorhandenen Bebauungsplan Nr. 165 „Rotlicht“-Nutzungen und Vergnügungsstätten mit städtebaulich schädlichen Auswirkungen (z.B. Spielhallen, Wettbüros) ausgeschlossen bleiben.

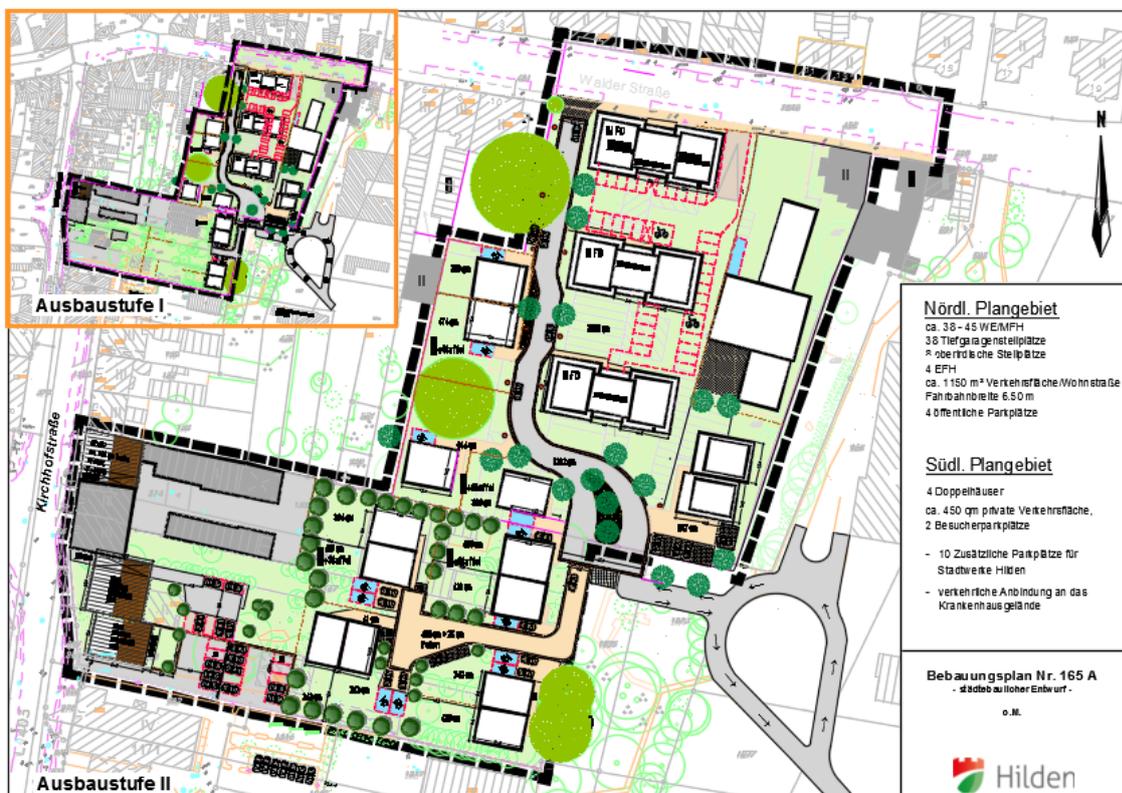
In der südwestlichen Ecke des Plangebietes (Grundstück Kirchhofstraße 21/23 und Kirchhofstraße 25) werden mögliche Neubauten etwas zurückgesetzt von der Straße ausgewiesen.

Entlang der Walder Straße ist ein „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ mit einer ebenfalls maximal III-geschossigen Bebauung vorgesehen. Damit wird der heute schon vorhandenen Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe Rechnung getragen mit dem Ziel, unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung fortzuentwickeln.

Auch soll sich die geplante Neubebauung entlang der Walder Straße von den Gebäuden Walder Straße 2 bis 10 mit den erhaltenswerten Fassaden (Denkmalbereich, aber kein Denkmal) durch einen Abstand von ca. 16m absetzen.

Das Gebäude Walder Straße 24a mit der denkmalgeschützten Fassade wird als eigenständiges Gebäude erhalten. Zusammen mit dem westlich angrenzenden Grundstück soll der Bereich im Bebauungsplan als „**Mischgebiet (MI)**“ ausgewiesen werden.

Die Grundstücke südlich der Walder Straße sollen die Festsetzung „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ fortsetzen, dann allerdings mit einer reduzierten Geschossigkeit von II bzw. I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss / Staffelgeschoss.



### BEBAUUNG WALDER STRASSE - NEUE PLANSTRASSE

Die städtebauliche Zielsetzung konzentriert sich insbesondere auf die Errichtung eines III-geschossigen Baukörpers entlang der Walder Straße und der in gleicher Bauweise folgenden zwei II-geschossigen (plus Staffelgeschoss) Gebäudekomplexe im Inneren des Plangebietes sowie ei-

nes Mehrfamilienhauses im östlichen Bereich des geplanten Wendehammers.

Der hier geplante Geschosswohnungsbau könnte Raum für ca. 45 Wohneinheiten (WE) schaffen. Ergänzt wird die Wohnbebauung entlang der neuen Planstraße durch die Errichtung weiterer 1-geschossiger Einzel- oder Doppelhäuser, sodass der städtebaulichen und auch sozialen Mischung positiv Rechnung getragen wird.

Als Dachform für das neu geplante Wohngebäude entlang der Walder Straße (III Geschosse) werden Flachdächer in Anlehnung an die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten im unmittelbaren Umfeld festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, dem neuen Wohngebiet gegenüber den gewachsenen Gebäude- und auch Dachformen einen eigenen gestalterischen Akzent zu verleihen. Die Neubebauung im Innenbereich des Plangebietes wird bewusst mit Pultdächern und Staffelgeschoss festgesetzt, um das städtebauliche Eigenstellungsmerkmal des neuen Wohngebietes hervorzuheben. Dies wird insbesondere durch die konsequente Beibehaltung der Dachform sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für die geplanten Einzel- und Doppelhausfestsetzungen im inneren Plangebiet zum Ausdruck gebracht.

Das im östlichen Bereich des Plangebietes liegende Grundstück wird von der Walder Straße aus erschlossen und bedarf lediglich planungsrechtlicher Festsetzungen, um den bereits in der Realisierung befindlichen Umbau und die Erweiterung des Gebäudes Walder Straße 24 den Anforderungen an die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 165A anzupassen. Vorgesehen ist ein Gebäudekomplex der Arbeiterwohlfahrt, Bezirksverband Niederrhein e.V.. Geplant sind hier unterschiedliche Nutzungen wie Büros, Ergotherapie, Tagescafé und Wohnen, die planungsrechtlich in einem MI-Gebiet zulässig sind.

Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sollen zusätzliche Immissionen und Konflikte den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes erspart bleiben. Gleichzeitig soll dadurch noch einmal betont werden, dass das Wohnen hier absolute Priorität bekommen soll.

Das Gebäude Walder Straße 24a mit der denkmalgeschützten Fassade erhält zur Walder Straße hin planungsrechtlich eine Baulinie, die sicherstellen soll, dass im Falle einer Neubebauung weiterhin eine unmittelbar straßenbegleitende Bebauung Vorrang hat. .

Durch Festsetzung von Gebäudehöhen, insbesondere des neuen Wohngebäudes entlang der Walder Straße, wird eine Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandene Umgebungsbebauung angestrebt.

### **SÜDLICHE BEBAUUNG – PRIVATE ERSCHLIEßUNGSSTRAßE**

Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes das Ergebnis aus Gesprächen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden. Aufgrund des Begehrens, in den hinteren östlichen Bereichen ihrer langgestreckten Grundstücke Bauoptionen für Einfamilienhäuser zu erhalten, wurden verschiedene Varianten erarbeitet.

Aufgrund einer langfristig orientierten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes hält es die Verwaltung für sinnvoll, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, das den Eigentümern die kurzfristig gewünschten Baumöglichkeiten anbietet, aber auch langfristig eine höhere Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke in Aussicht stellt. Gleichzeitig wäre auch eine zukunftsorientierte Nachverdichtung für dieses innenstadtnahe Wohngebiet gewährleistet.

Die Realisierung könnte in zwei Ausbaustufen erfolgen. Ausbaustufe I bietet die Möglichkeit, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, den Bau der gewünschten Ein-/bzw. Doppelhäuser im südöstlich gelegenen Plangebiet umzusetzen. Die Grundstücke wären vom Wendehammer der Planstraße aus über eine Privatstraße zu erschließen. Sollte dann in unbestimmter Zeit doch noch der Wunsch nach einer höheren Ausnutzung der privaten Grundstücke erfolgen, bietet der Bebauungsplanentwurf die hierfür erforderliche Grundlage.

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Hinterland der Kirchhofstraße 17 -19 genießen bis zur Umsetzung einer Planung und in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung durch den Grundstückseigentümer Bestandsschutz.

Die Erweiterung der privaten Erschließungsstraße ist in gemeinschaftlicher Abstimmung der betroffenen Grundstückseigentümer zu realisieren. Um eine gestalterisch städtebauliche Homogenität zu erreichen, sind die hier getroffenen Festsetzungen analog zu den östlich ausgewiesenen Baufenstern Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **BEBAUUNG KIRCHHOFSTRAßE**

Städtebauliches Ziel ist es, für diesen Bereich des Plangebietes eine konsequente gestalterische Orientierung an der vorhandenen und stadtbildprägenden Bebauung der Kirchhofstraße zu erreichen. Dies drückt sich sowohl in der festgesetzten max. III-Geschossigkeit, als auch der Dachform (Satteldach) aus.

Das zurzeit noch als Parkplatz genutzte Grundstück Kirchhofstraße 25 sowie der rückwärtige Bereich mit einem auffälligen Wohnhaus sollen dahin gehend aufgewertet werden, dass zur Kirchhofstraße hin ein straßenbegleitendes III-geschossiges Wohnhaus errichtet werden kann und im rückwärtigen Bereich neben einer Stellplatzanlage für das mögliche neue Gebäude ein Gemeinschaftsstellplatz für 10 PKW festgesetzt werden sollte, der sowohl von den Stadtwerken Hilden als auch – wie bisher – von Mitarbeitern der Polizei genutzt werden kann.

### **ERSCHLIEßUNG**

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine Planstraße mit einer Straßenraumbreite von mind. 6,50m, die im rechten Winkel von der Walder Straße aus ca. 100 m weit ins Plangebiet in einem 21m im Durchmesser betragenden Wendehammer endet. Der Straßenverlauf ist gekennzeichnet durch einen geradlinigen Verlauf, der lediglich in einem Teilabschnitt einen kleinen Versatz bekommen soll, um die Fahrgeschwindigkeit des Individualverkehrs in diesem sensiblen Wohnbereich zu reduzieren und einen monoton wirkenden geradlinigen Straßenraum entgegen zu wirken.

Es ist an einen Ausbau der neuen Planstraße in Form einer verkehrsberuhigten Mischfläche (Zeichen 325 StVO) gedacht.

Die großzügig dimensionierte Wendeanlage mit 21 m Durchmesser orientiert sich an die verkehrsrechtlichen- und technischen Anforderungen für die Befahrbarkeit durch 3-achsige Müllfahrzeuge und große Feuerwehrfahrzeuge.

Darüber hinaus bietet die Wendeanlage – unter Einbezug der bereits im Bebauungsplan Nr. 165B festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche – auch gleichzeitig die Option, die rückwärtigen Grundstücke der Kirchhofstraße und den südlichen Bereich des St. Josefs-Krankenhauses bzw. des Kindergartens St. Josef langfristig zu erschließen, um damit die Rettungswagenanfahrt des Krankenhauses zu entlasten.

### **RUHENDER VERKEHR – INNERES PLANGEBIET**

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sollten innerhalb des Plangebietes Garagen (Ga), Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und eine Tiefgarage (TG) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den jeweils gekennzeichneten Bereichen zulässig sein.

Die Unterbringung des Großteils des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage, die von der Walder Straße aus angefahren wird und den drei in Reihe folgenden Hausgruppen / Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden soll.

Alle weiteren erforderlichen Stellplätze und Garagen sind oberirdisch auf den dafür festgesetzten Flächen anzulegen.

Planungsrechtlich sind vier öffentliche Parkplätze im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der neuen Planstraße geplant. Ob weitere zusätzliche öffentliche Parkplätze noch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes angelegt werden können, ist im Rahmen der Ausbauplanung zu prüfen.

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und die Abstimmung mit den Grundstückseigentümern hat aus Sicht der Verwaltung nun ein Stadium erreicht, in dem die verschiedenen Interessen so weit wie möglich berücksichtigt wurden ohne städtebauliche und stadtentwicklungsplanerische Zielsetzungen zu vernachlässigen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Basis dieses Entwurfes fortzuführen, um die Planung konkretisieren zu können und verbindlicher werden zu lassen.

Gez.  
Birgit Alkenings

### Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflichtaufgabe (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

<b>Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)</b>				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

<b>Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze: (Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)</b>				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

<b>Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:</b>				
Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen 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  gesehen - Klausgrete		