

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 22.02.2018  
AZ.: IV/61 Bplan 10C Bopp

WP 14-20 SV 61/170/1

## Beschlussvorlage

### Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) und Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Poststraße

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen  
Personelle Auswirkungen

ja  
 ja

nein  
 nein

noch nicht zu übersehen  
 noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

14.03.2018

Entscheidung

## Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

14.03.2018

Anlage 1: Ergänzung und Änderung des Antrags

Anlage 2: Antrag Vorhaben- u. Erschließungsplan und Vorentwurf

Anlage 3: Städtischer Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 10C (Stand 2010)

Anlage 4: Lage des Plangebietes

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

**Zusätzliche Erläuterungen:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 zunächst kein positives Votum zu dem damals zur Sitzung vorliegenden Antrag gegeben. Es wurde u.a. Kritik an der Art der beantragten Nutzung, also Service-Wohnen für meist ältere Menschen, geübt.

Auch wünschte der Ausschuss vor einer weiteren Beratung eine Ortsbesichtigung.

Diese Diskussionsinhalte gab die Verwaltung an die Antragsteller weiter.

Der Vorhabenträger möchte seinen unten beschriebenen Antrag aufrechterhalten, nun jedoch preislich gedämpften Wohnungsbau errichten:

„Der zu planende Geschosswohnungsbau soll unsererseits nicht mehr mit Altenwohnungen in Richtung Wohnen mit Service ausgestattet werden, sondern mit preislich gedämpftem Wohnungsbau. Hier würden wir einer aktuelle Auflage von 8,75 Euro pro Quadratmeter Monatskaltmiete entgegensehen.“

Hinweis:

Die Unterlagen für einen Aufstellungsbeschluss könnten bei einer Abstimmung zugunsten des Antrages dem Ausschuss frühestens zu dessen Sitzung Anfang Mai 2018 vorgelegt werden.

**Erläuterungen und Begründungen:****Der Antrag**

Der vorliegende Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) bezieht sich auf drei Grundstücke in der Poststraße im Bereich der ehemaligen Schreinerei Szepanski. Ein Lageplan des Antragstellers mit der Abgrenzung des möglichen Plangebiets sowie ein Plan zur Lage im Stadtgebiet liegen der Sitzungsvorlage bei.

Das Vorhaben hat zum Ziel, Baurecht für 3 bis 4-geschossige Wohngebäude an der Poststraße und im Innenbereich des Baublockes Poststraße / Benrather Straße / Bahnhofsallee zu schaffen. Es sollen Altenwohnungen mit Service entstehen. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Dies betrifft die Grundstücke mit den Flurstücknummern 55, 56 und 137 in Flur 13 der Gemarkung Hilden. Der Antragsteller ist ein vom Eigentümer der Flurstücke Nr. 55 und 56 beauftragter Architekt. Zusätzlich wurde das Flurstück Nr. 137 in das potentielle Plangebiet einbezogen.

**Das Planungsrecht und die städtebaulichen Ziele**

Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Das potentielle Plangebiet liegt im Bereich der Bebauungspläne

1. Nr. 10B (rechtskräftig 1973): Die Planung beinhaltet die Errichtung von Großgaragen im Blockinnenbereich, auch für den betroffenen Bereich. Abgesehen hiervon ist für den restlichen Blockinnenbereich eine eingeschossige Bebauung und damit eine 100%-ige Versiegelung zulässig. Diese Festsetzung hängt mit der Ausweisung als Kerngebiet zusammen. An der Poststraße sollte eine geschlossene 4-geschossige Bebauung entstehen.
2. Nr. 10B, 1. Änderung (rechtskräftig 1990): Diese Änderungsplanung dient dem Ausschluss bzw. der Begrenzung von Nutzungen wie Spielhallen und Erotik-Betrieben.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insbesondere Handelsbetriebe

und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zulässig. Hierzu gehören beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Wohnungen sind im Wesentlichen Betriebsleitern vorbehalten und sonst nur ausnahmsweise zulässig.

Da vom Antragsteller jedoch eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Umwandlung des Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich.

Die beantragte Nutzung des Gebietes vorwiegend zu Wohnzwecken entspricht den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt in diesem Bereich:

2001 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, das Planungsrecht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C zu ändern. Gemäß den Planungszielen soll im Blockinnenbereich zwischen Poststraße, Bahnhofsallee und Benrather Straße ein Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Im Jahr 2008 wurde ein Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses über einen städtebaulichen Entwurf getroffen, und 2010 eine Bürgeranhörung durchgeführt. Aufgrund der Heterogenität des Baugebietes mit einer Vielzahl von Eigentümern und dem sehr unterschiedlich starken Interesse der Eigentümer der für die Erschließung des Blockinnenbereiches erforderlichen Schlüsselgrundstücke ruhte die Planung seitdem. Der nach den Ergebnissen der Bürgeranhörung fortgeführte Stand der städtebaulichen Planung ist im Anhang der Sitzungsvorlage beigefügt.

### **Beantragte Nutzung im Vergleich zu den städtebaulichen Zielsetzungen**

Der Vorentwurf des Antragstellers berücksichtigt für den betroffenen Bereich viele der im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C verfolgten Planungsziele:

- Umwandlung des Gebietes in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der vorherrschenden Nutzung,
- weitere Schließung des Blockrandes entlang der Poststraße,
- Erschließung des Blockinnenbereiches über eine Wohnstraße (mit Feuerwehrezufahrt), und mögliche Erschließung des im Westen angrenzenden Hintergrundstücks des Gebäudes Poststraße Nr. 37,
- Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage,
- Integration einer Grünfläche im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks, und hierüber eine mögliche fußläufige Erschließung des südlichen Bereichs des Blockinnenraums.

Die Aufstellung eines entsprechenden VEP für diesen Teilbereich würde die Erschließung eines Schlüsselgrundstücks mit sich bringen und einen wesentlichen Schritt für die städtebauliche Entwicklung des Blockes bieten.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der oben stehenden Ausführungen, dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Bei positiver Beschlussfassung zum vorliegenden Antrag kann über die Form des Verfahrens als konventionelles Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB oder als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beraten werden. Wenn die Planänderung durch den VEP im beschleunigten Planverfahren (als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Berichtigungsverfahren angepasst werden, ohne ein eigenes Planverfahren zu durchlaufen.

Die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss kann voraussichtlich im März 2018 vorgelegt werden, sofern der Antragsteller dann die für einen Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlichen Informationen (Grundstücksverfügbarkeit, Bankbürgschaft des Vorhabenträgers, Planungsbüro, Vorhabenentwurf) vorgelegt hat.

gez.  
Birgit Alkenings



Stadt Hilden  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

20.02.2018 (fr51367)

**Ergänzung bzw. Veränderung des Antrages auf Einleitung eines Verfahrens zur  
Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 13.12.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum einen möchte ich gerne den oben genannten Antrag vom 13.12.2017 aufrechterhalten.

Zum anderen möchte ich diesen Antrag allerdings hinsichtlich der Nutzung wie folgt ändern:

Der zu planende Geschosswohnungsbau sollte unsererseits nicht mehr mit Altenwohnungen in Richtung Wohnen mit Service ausgestattet werden, sondern mit preislich gedämpftem Mietwohnungsbau.

Hier würden wir eine aktuelle Auflage von 8,75 Euro pro Quadratmeter Monatskaltmiete entgegensehen.

Für Ihre Bemühungen danke ich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

  
Hans-Jürgen Freiter  
Dipl.-Ing. Architekt

Stadt Hilden  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

13.12.2017 (fr50819)

## **Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Dieser Antrag bezieht sich auf das in der Anlage (Katasterplan) dargestellte Grundstück. Es handelt sich um die Grundstücksdaten: Hilden, Poststraße 37, Gemarkung Hilden, Flur 13, Flurstücke 55, 56, 137. Die Grundstücksfläche ist im beiliegenden Katasterplan rot umrandet.

Ebenfalls lege ich einen erweiterten Katasterplan mit den beabsichtigten Baukörpern bei.

Wir würden gerne für den ruhenden Verkehr eine sehr große Tiefgarage mit fast 40 Stellplätzen planen und bauen und damit verbunden eine Gebäudefläche gemäß beiliegendem Lageplan ebenfalls planen und bebauen.

Die Nutzung soll Geschosswohnungsbau mit spezieller Ausrichtung Altenwohnungen in Richtung Wohnen mit Service sein.

Der Bedarf für diese Nutzung ist enorm hoch und für die Nutzung auf dieser Grundstücksfläche ist die Infrastruktur hervorragend gegeben.

Ich würde mich freuen, wenn der Antrag in der Ausschusssitzung am 31.01.2018 bearbeitet werden könnte.

Für Ihre Bemühungen danke ich und verbleibe

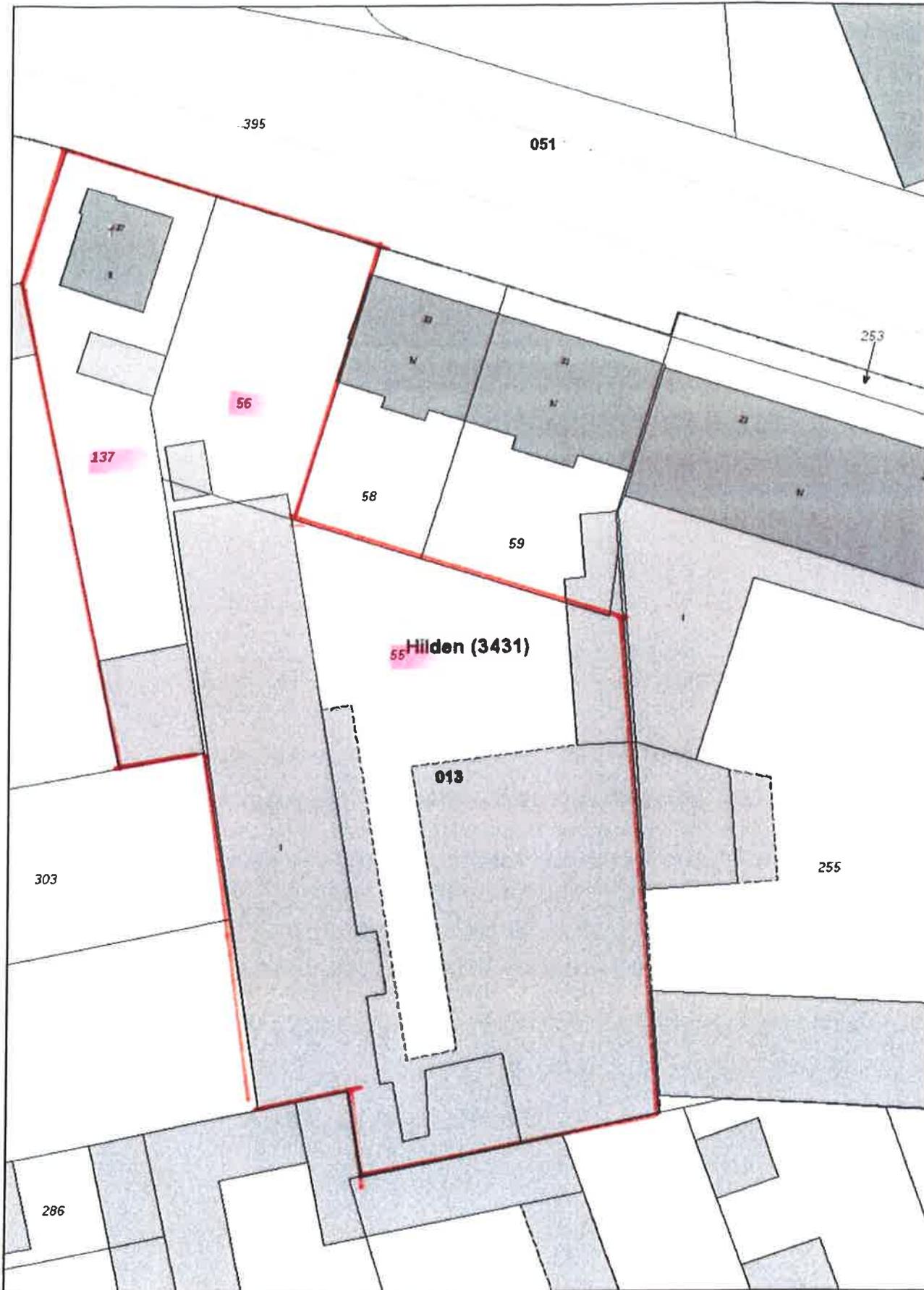
mit freundlichen Grüßen

Hans-Jürgen Freiter  
Dipl.-Ing. Architekt

# RHEIN W E R K

## Anlage

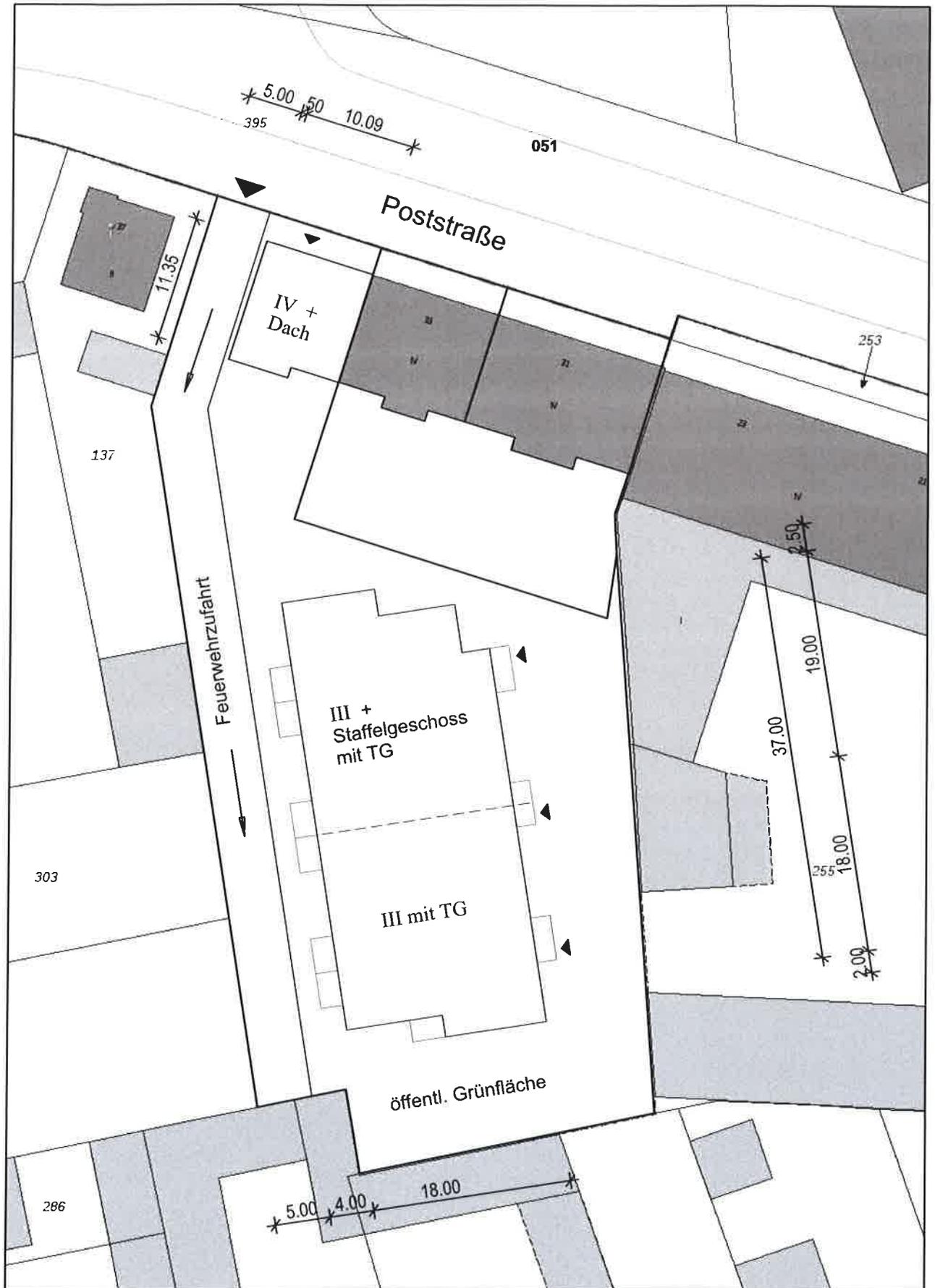
Katasterplan mit rot umrandeter Darstellung der Grundstücksfläche  
Katasterplan mit der Bebauungsvorstellung



ca. 1 : 500

© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) - Keine amtliche Standardausgabe  
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienstleistung

29.6.2017 14:39



ca. 1 : 500

© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) - Keine amtliche Standardausgabe  
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste



403m<sup>2</sup> Brutto-GF ~ 1410m<sup>2</sup>  
 + EG-Anbau ~ 103m<sup>2</sup>  
 = 1513 m<sup>2</sup> BruttoGFL  
 ~ 15 WE  
 (Mehrgenerationen-Wohnen ??)

(Privatrechtlich:  
 Wegerecht für  
 Benrather Straße 40/42)

Feuerwehr-  
 bewegungs-  
 fläche  
 7,0m x 12,0m (+ 10 Stpl. erweiterbar für  
 Poststraße 31/33/35)

Dachgarten / Terrassen  
 zu Wohnungen im 1. OG  
 oberirdische Stellplätze  
 für Behinderte etc.

(Tiefgarage und Spiel-  
 platz Bahnhofsallee 20)

Spielplatz  
 ca. 435m<sup>2</sup>

TG (518m<sup>2</sup> ~ 20 Stpl.)

Überbauung (lichte Höhe  
 Durchfahrt mind. 4,50m,  
 ab 2. OG möglich, wenn  
 EG = Hochparterre)

(ca. 9 Stellplätze  
 bzw. Garagen  
 erforderlich)

(Stellplatznach-  
 weis in Tiefgarage  
 erforderlich)

ohne Maßstab

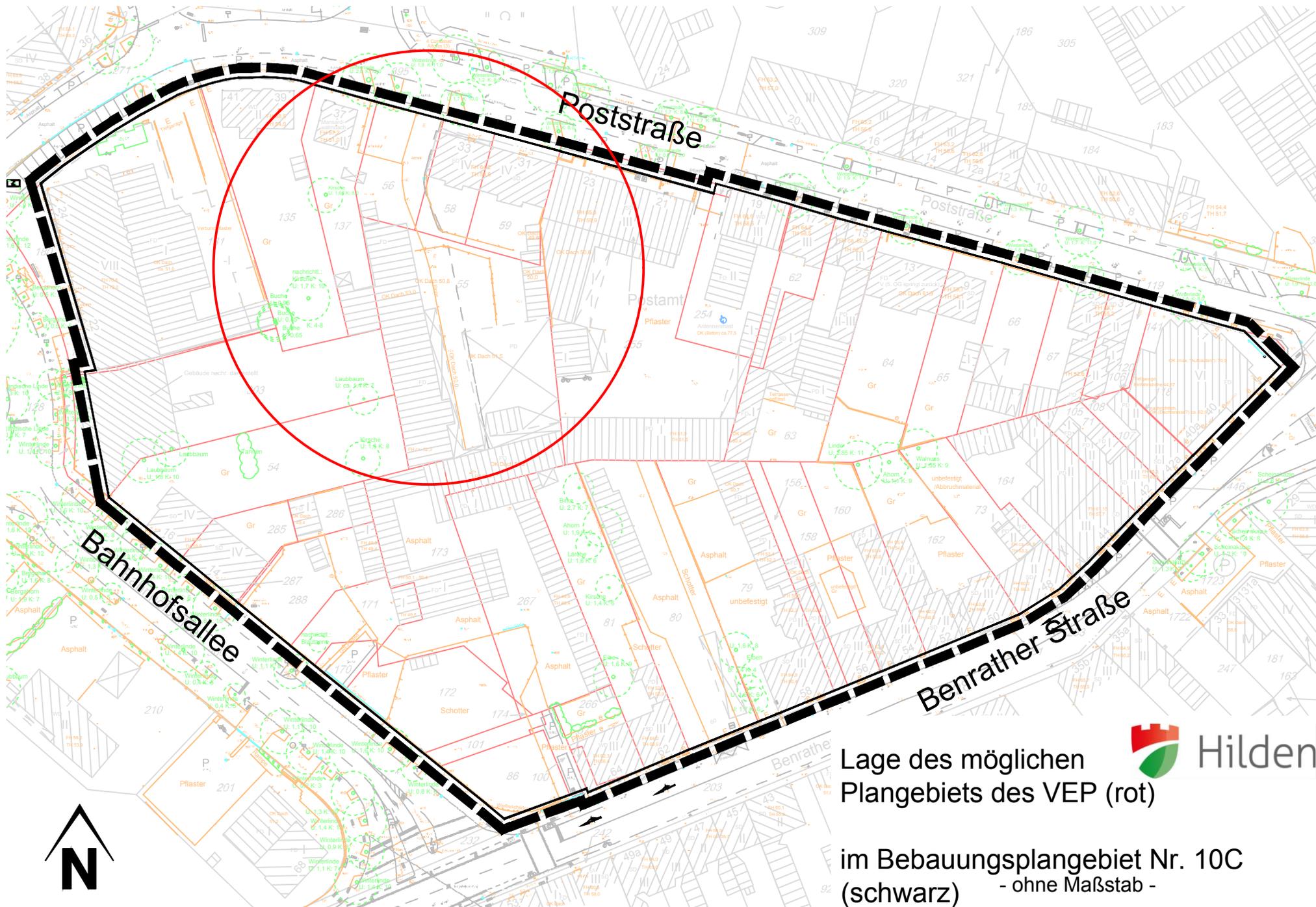


Hilden

**Bebauungsplan Nr. 10C  
 - Städtebaulicher Entwurf -**

Stand August 2010 - Bp





Lage des möglichen  
Plangebiets des VEP (rot)

im Bebauungsplangebiet Nr. 10C  
(schwarz) - ohne Maßstab -

