

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 13.05.2019  
AZ.: IV/61.1 Bplan 261\_Bopp

WP 14-20 SV 61/240

## Beschlussvorlage

### Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Kirchhofstraße 65-67

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

05.06.2019

Entscheidung

## Abstimmungsergebnis/se

---

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Lage in der Stadt

Anlage 3: Planungskonzept\_EG

Anlage 4: Planungskonzept\_OG

Anlage 5: Planungskonzept\_Staffelgeschoss

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, in Zusammenarbeit mit der Antragstellerin einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Kirchhofstraße vorzubereiten und zur Beratung zu stellen.

**Erläuterungen und Begründungen:****Hintergrund und bestehendes Planungsrecht:**

Der beigefügte Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens der Firma Tecklenburg bezieht sich auf einen innerstädtischen Bereich östlich der Kirchhofstraße zwischen dem Hauptfriedhof und der S-Bahn-Trasse. Bisher ist dieser Bereich im Wesentlichen durch ältere Wohn- und Gewerbebauten geprägt. Die Bebauung steht vornehmlich entlang der Straße, wobei das Grundstück Kirchhofstraße 65 an der Straße eine Baulücke aufweist.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gibt es nicht, so dass der Bereich heute nach § 34 BauGB beurteilt wird (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach dem derzeitigen Planungsrecht wäre die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Kirchhofstraße nach § 34 BauGB zulässig. Für die geplante dichtere Wohnbebauung unter Einbeziehung des „Hinterlandes“ ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke Kirchhofstraße 65 - 67 sind über 90m tief und grenzen an den Hauptfriedhof. Sie verfügen im östlichen Teil über einen relativ großen Baumbestand. Die Altgebäude stehen teilweise schon seit Jahren leer.

Bereits 2014 bestand die Absicht, die Grundstücke zu entwickeln, wobei eine Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhaus an der Kirchhofstraße sowie zwei Reihen mit Doppelhäusern im Hinterland vorgesehen war. Die südlich angrenzenden Nachbarn haben schon damals teilweise Interesse bekundet, ebenfalls in den hinteren Bereichen ihrer Grundstücke zusätzliche Wohngebäude zu errichten.

Mit der Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/250 wurde der entsprechende Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Kirchhofstraße 65-67 dem Stadtentwicklungsausschuss am 07.05.2014 und am 04.09.2014 vorgelegt und positiv beschieden. Das Ursprungsvorhaben wurde dann jedoch nicht weiter verfolgt. In den letzten Jahren haben mehrere Unternehmen die Möglichkeiten einer Bebauung des Geländes ausgelotet, sind dann jedoch davon zurückgetreten. 2018 wurde das Grundstück im Hinblick auf die Bebauung mit einer Kindertagesstätte untersucht, es wurde jedoch anderen Grundstücken der Vorzug gegeben und beschlossen, eine KiTa- Bebauung an dieser Stelle nicht weiter zu verfolgen (Rat 03.04.2019).

Nun möchte die Tecklenburg-Projektentwicklungsgesellschaft GmbH die Grundstücke Kirchhofstraße 65 und 67 erwerben und entwickeln. Dieser Bauträger hat in Hilden bereits mehrere Projekte im Bereich Wohnungsbau abgeschlossen.

**Vorhaben:**

Die Antragstellerin möchte die Altbebauung abreißen und eine neue Wohnbebauung in drei hintereinander stehenden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 34 Wohnungen parallel der Kirchhofstraße errichten.

Das straßenseitige Mehrfamilienhaus (Gebäude A) soll drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten, die Mehrfamilienhäuser in zweiter und dritter Baureihe (Gebäude B und C) jeweils zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die Erschließung soll durch eine Durchfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Die meisten Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt hinter dem straßenseitigen Gebäude liegen soll. Die Erschließung ist so vorgesehen, dass sie auf den südlich angrenzenden Nachbargrundstücken (bis Kirchhofstraße 73)

ergänzt werden kann, so dass auch deren Hinterland erschlossen werden kann.

Die Antragstellerin möchte im straßenseitigen Gebäude 30 % der Netto-Wohnfläche des gesamten Projektes als preisgedämpfte Eigentumswohnungen für einen Verkaufspreis von 3.500 Euro/qm Wohnfläche errichten. Die Käufer dieser Eigentumswohnungen sollen die Voraussetzungen der Einkommensgruppe B der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW erfüllen.

**Beurteilung der Verwaltung:**

Die Nutzung für eine Wohnbebauung würde sich in diesem Bereich gut einfügen. Die Grundstücke sind bereits bebaut und würden nun einer neuen baulichen Nutzung zugeführt und die Baulücke entlang der Kirchhofstraße geschlossen.

Die stärkere Ausnutzung dieser sehr tiefen Grundstücke in Innenstadtlage wird als positiv beurteilt, wobei die benachbarten Grundstücke in das Verfahren einbezogen werden sollten (Kirchhofstraße 69-73). Die geplante Geschossigkeit (II-geschossig mit Staffelgeschoss im Hinterland und III-geschossig mit Staffelgeschoss entlang der Straße) fügt sich in die städtische Umgebung ein. Die Nachbarschaft zum Hauptfriedhof wird bei einer Wohnnutzung als unproblematisch beurteilt.

Die Planung eines Anteils von 30 % der Netto-Wohnfläche des gesamten Projektes als preisgedämpfte Eigentumswohnungen wird positiv beurteilt. Auch wenn öffentlich geförderter Wohnraum sowie preisgedämpfter Wohnraum meistens in Form von Mietwohnungen errichtet wird, sind auch preisgedämpfte Eigentumswohnungen sinnvoll. Der seitens des Antragstellers vorgeschlagene Verkaufspreis von 3.500 Euro/qm entspricht dem Wert, der im Investorenauswahlverfahren zur Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule als preisgedämpfter Verkaufspreis beschlossen wurde.

In das Plangebiet eines Bebauungsplanes sollten die südlich angrenzenden Grundstücke bis Kirchhofstraße 73 (Grenze zur S-Bahn-Trasse) mit einbezogen werden. Die Grundstücke Kirchhofstraße 65 – 67 sind in diesem Bereich die Schlüsselgrundstücke zur Erschließung des Hinterlandes, da nördlich der Vorhabengrundstücke aufgrund der Bestandsbebauung und südlich davon aufgrund der Verkehrsverhältnisse und der S-Bahn-Brücke keine Erschließung gebaut werden kann. Eine potentielle Erweiterung auch nach Norden hin sollte daher auch untersucht werden, bietet sich jedoch aus heutiger Sicht aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Nähe zum Wirtschaftsgebäude des Hauptfriedhofs nicht an.

Die Antragstellerin beantragt die Einleitung eines „normalen“ Angebots-Bebauungsplanes. Es soll kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Sie sollte aber bei Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 4b BauGB als Dritter in das Verfahren einbezogen werden. Sie wäre dann verantwortlich für die Planung und für die Erstellung bzw. Beauftragung der erforderlichen Gutachten. Der Bebauungsplan würde als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Für die Entwicklung der Vorhabengrundstücke durch die Antragstellerin würde zur Absicherung der städtebaulichen Entwicklung und des Anteils an preisgedämpftem Wohnraum ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Antragstellerin hat in ihrem Antrag deutlich gemacht, dass sie zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags bereit ist. Außerdem ist ihr bewusst, dass eine Einbindung weiterer Flurstücke für die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist und sie ist bereit, dieser Vorgabe Folge zu leisten.

Bei einer positiven Beschlussfassung seitens des Stadtentwicklungsausschusses stünde als nächster Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss an.

Die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss könnte in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses im September 2019 zur Beratung vorgelegt werden.

gez. Birgit Alkenings





Tecklenburg Projektentwicklungs GmbH | Graf-Adolf-Str. 14 | 40212 Düsseldorf

Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

## **Stadt Hilden** **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Tecklenburg Unternehmensgruppe, hier vertreten durch die Projektgesellschaft „Immobilien-gesellschaft Hilden Kirchhofstraße mbH & Co KG“ beabsichtigt an der Kirchhofstraße in Hilden eine reine Wohnbebauung zu entwickeln. Herr Stephan Dorn und Herr Torben Hirschberg sind Grund-stückseigentümer der Flurstücke 647, 646, 454, 176, welche derzeit bebaut sind und beabsichtigen die Flurstücke in den kommenden vier Wochen an die Projektgesellschaft zu veräußern.

Der jetzige Planungsentwurf sieht drei Gebäudekörper A, B und C, mit insgesamt 34 Wohnungen vor. Dabei wird das straßenseitige Gebäude mit drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und einer Durchfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze geplant. Somit ist eine direkte Fahrt in die Tiefga-rage gewährleistet, welche sich unter der zweiten Baureihe und dem straßenseitigen Mehrfamilien-haus befindet. Die Baukörper B und C werden jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Staffe-geschoss realisiert.

Um die Forderung der Stadt von 30% preisgünstigen Wohnraum zu erfüllen, streben wir an, im vorderen Teil A den entsprechenden Anteil an unserer Gesamt-Netto-Wohnfläche in Form von preisgedämpften Eigentumswohnungen zu errichten. Wir sind bereit, uns zu verpflichten, diese Eigentumswohnungen zum Verkaufspreis von 3.500 Euro/qm Wohnfläche ausschließlich an Per-sonen, Familien und Lebensgemeinschaften zu veräußern, die die Voraussetzungen der Einkom-mensgruppe B der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW erfüllen.

Ziel und Anspruch der Tecklenburg Unternehmensgruppe ist und bleibt ein gehobenes und klares Design in bekannter qualitativ hochwertiger Bauweise umzusetzen.

Mit dieser Maßnahme der Innenentwicklung wird gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

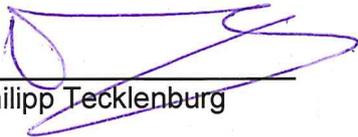
Das städtebauliche Konzept sieht eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage vor. Durch die Ent-wicklung dieser Flächen kann die bestehende, umliegende Siedlung und Nutzungsstruktur sinnvoll ergänzt werden. Diesen Zielen folgend, bildet der hier aufzustellende Bebauungsplan den ersten Baustein.

Eine Bebauung im Sinne des § 34 BauGB ist aufgrund unterschiedlicher Parameter nicht gegeben, sodass die Aufstellung eines sogenannten „Angebots-Bebauungsplanes“ gemäß § 30 BauGB die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes vorbereiten soll. Zur Sicherung der gemeinsamen städtebaulichen Ziele und Zwecke soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen werden.

Wir beantragen hiermit die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB für die Flurstücke 647, 646, 454, 176 in Hilden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorgesehene Vorhaben zu schaffen. Uns ist bewusst, dass eine Einbindung weiterer Flurstücke für die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist und sind bereit dieser Vorschrift Folge zu leisten.

Wir möchten Sie bitten, unseren Antrag den Gremien der Stadt Hilden zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen und unser Vorhaben in die Tagesordnung der nächsten Sitzungsreihe aufzunehmen. Hier beabsichtigen wir, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zu erzielen.

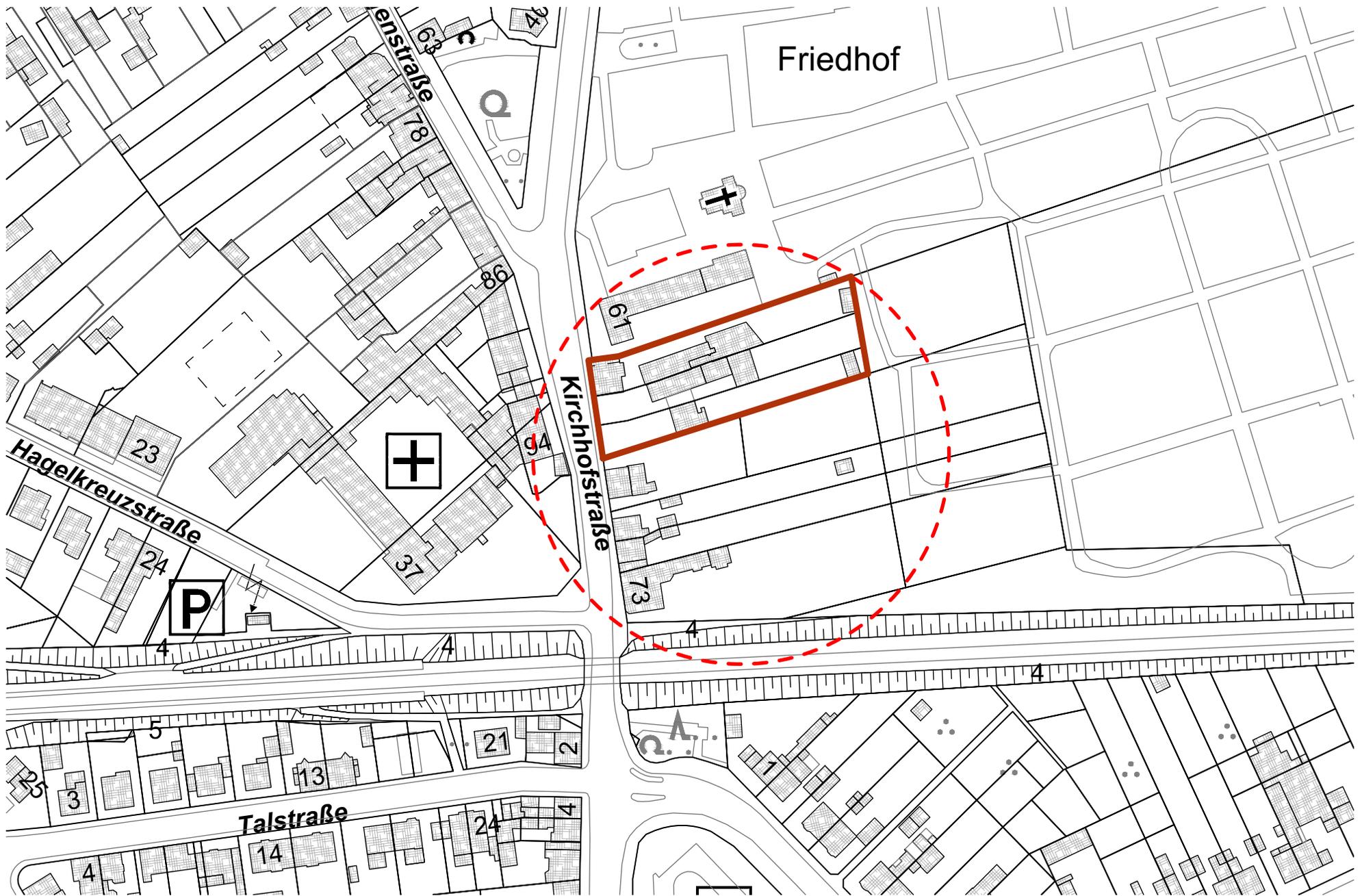
Mit freundlichen Grüßen



Philipp Tecklenburg

Anlagen

- Lageplan
- Planungsentwurf

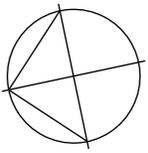


**Kirchhofstraße 65-67 und Umgebung o.M.**

 Planungsbereich

 Vorhabengrundstücke





C

B

A



Wohnfläche EG Haus C: ca. 352 qm

Erweiterung der Erschließung

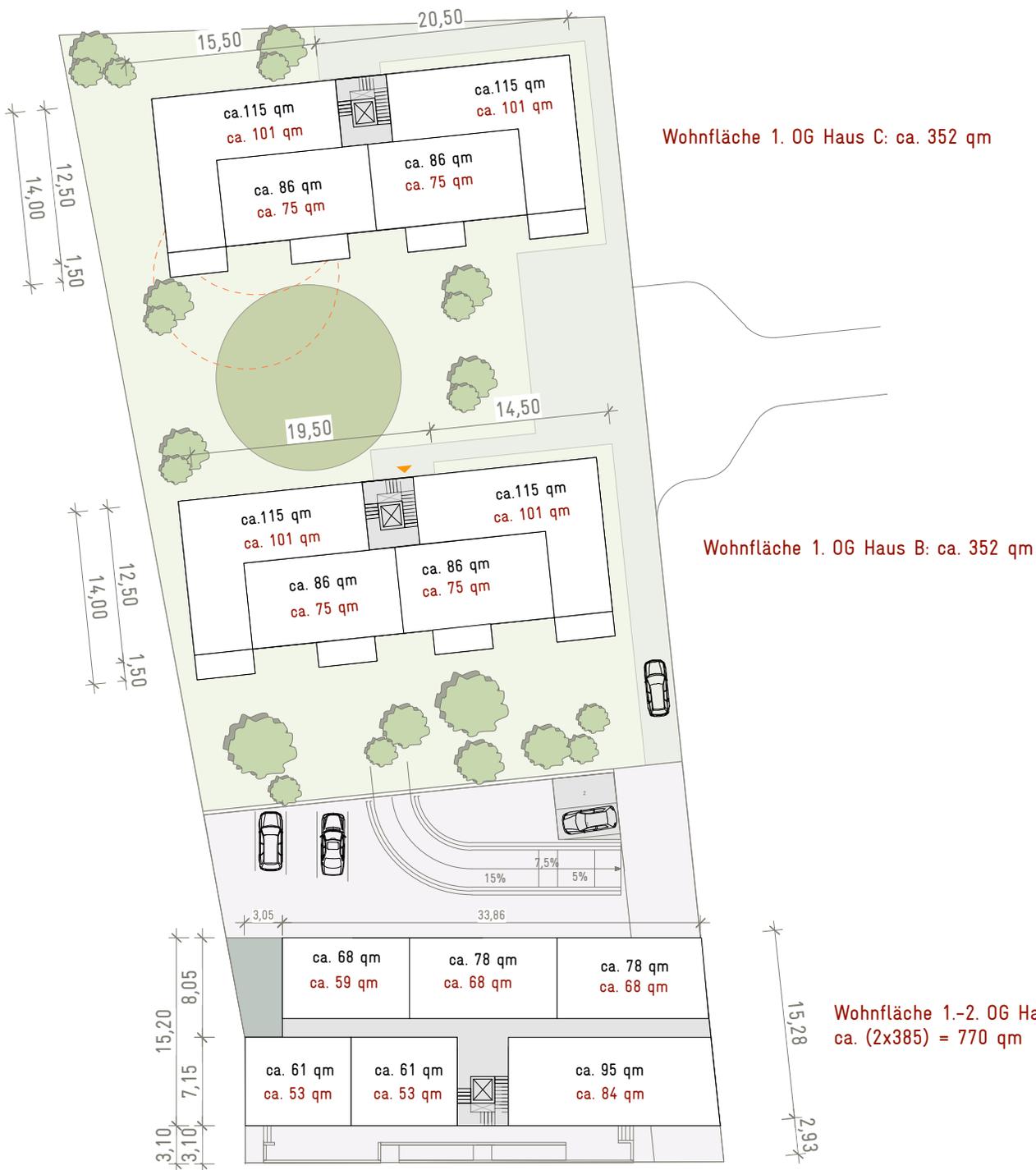
Wohnfläche EG Haus B: ca. 352 qm

Tiefgarage:  
ins. ca. 33 Stellplätze

Wohnfläche EG Haus A: ca. 312 qm

EG

Kirchhofstraße



06



Wohnfläche SG Haus C: ca. 254 qm  
 Gesamt Haus C: ca. 958 qm

C

Wohnfläche SG Haus B: ca. 254 qm  
 Gesamt Haus B: ca. 958 qm

B

Wohnfläche SG Haus A: ca. 275 qm  
 Gesamt Haus A: ca. 1.357 qm

A

SG