

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 07.08.2019
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan

WP 14-20 SV 61/246

Beschlussvorlage

Bereich Itterstraße/ Neustraße/ Itter; Antrag auf Einleitung eines Bauleitplan- Verfahrens

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

11.09.2019

Entscheidung

Anlage 1: Anschreiben B+D wg VEP_08_2019

Anlage 2: Lageplan A4

Anlage 3: FNP Ausschnitt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplan-Verfahrens für den Bereich Itterstraße/ Neustraße/ Itter zu und beauftragt die Verwaltung, zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss in die Beratung einzubringen.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Geschäftsführung der Fa. Brüninghaus&Drissner hat mit beigefügtem Schreiben (Anlage 1) den Antrag gestellt, für ihr Betriebsgelände im Bereich Itterstraße/ Neustraße/ Itter einen „Angebots-Bebauungsplan“ gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Gemäß der Möglichkeiten des § 4 b BauGB „Einschaltung eines Dritten“ ist die Firma B+D bereit, die Planungskosten inkl. Gutachten zu tragen.

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Wohnbebauung geschaffen werden, mit der wiederum die Verlagerung des Gesamtbetriebes in den Bereich Siemensstraße/Heinrich-Hertz-Straße wirtschaftlich ermöglicht werden soll.

Aus planerischer Sicht liegt in dem Antrag eine große städtebauliche Chance für die Stadt Hilden.

Der betroffene Bereich liegt nur wenige Meter westlich des Stadtparks und der Itter, damit innerhalb der Hildener Innenstadt. (Anlage 2). Im unmittelbaren Umfeld befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen; zwischen dem Betriebsgelände B+D und der Neustraße befindet sich noch eine weitere gewerbliche Nutzung. Diese soll nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit überplant werden.

Die Größe des betroffenen Gebietes beträgt ca. ein Hektar und damit eine Größenordnung, die eine für Hildener Verhältnisse substantielle Anzahl von neuen Wohneinheiten ermöglicht.

Darüber hinaus wird zum einen ein heute zu praktisch 100% versiegelter Bereich zumindest in Teilen neu begrünt (Privatgärten). Zum anderen ist es nicht erforderlich, neue bisher nicht bebaute Flächen für neue Wohnbebauung in Anspruch zu nehmen. Vielmehr kann hier ein „lupenreines“ Flächenrecycling erfolgen und damit die seit Jahrzehnten geübte Praxis in Hilden fortgesetzt werden.

In der näheren Umgebung befinden sich schon ähnliche Projekte: das Finanzamt Hilden und die TARGO-Versicherung befinden sich mit ihren Gebäuden auf dem früheren Gelände der Fa. Schlieper&Laag, die Seniorenresidenz am Stadtpark (früher ELISA) auf dem früheren Gelände der Spindler-Werke. Die Umnutzung innenstadtnaher Industriegrundstücke zugunsten von neuen Nutzungen, die der Innenstadtlage besser gerecht werden, hat in Hilden also eine lange Tradition.

Momentan gibt es für das Gelände der Firma B+D, im Bereich zwischen Itterstraße, Neustraße und Itter keinen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus 1993 (siehe Anlage 3) weist den Bereich zunächst als „GE*“ aus, als Gewerbefläche für nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe. Zudem wird eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Für ein Bauleitplanverfahren bedeutet dies – neben dem eigentlichen Bebauungsplan - die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplan-Änderung.

Bei der Durchführung eines Bauleitplan-Verfahrens sind verschiedene Themenbereiche zu beachten, etwa die Nachbarschaft zur Gleistrasse im Südwesten, die Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die gewünschte Bebauungsdichte, die Einbeziehung öffentlich geförderter Wohnungen, die Nähe zur Itter, die Frage nach einem möglichen kleinklimatischen Beitrag (Dachbegrünung). Allerdings besteht auch nur innerhalb eines solchen Bauleitplan-Verfahrens überhaupt die Chance zur Umsetzung der o.g. Aspekte.

Insofern wird der Antrag aus Sicht der Verwaltung begrüßt, weil die Umsetzung der in dem Antrag formulierten Idee nicht nur für die Fa. Brüninghaus+Drissner von großer Bedeutung ist, sondern auch für die Stadt Hilden eine große Chance bedeutet, diesen innenstadtnahen Bereich nachhaltig weiter zu entwickeln.

Daher wird vorgeschlagen, den Antrag positiv zu bescheiden.

Bei einer Zustimmung könnte in der folgenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.11.2019 eine Sitzungsvorlage mit dem Aufstellungsbeschluss vorgelegt werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung im städtischen Amtsblatt würde dann das Aufstellungsverfahren offiziell beginnen.

In Vertretung
Gez. Danscheidt
1.Beigeordneter



Stadt Hilden
Frau Birgit Alkenings
Bürgermeisterin
Am Rathaus 1
40721 Hilden



Itterstraße 14
D-40721 Hilden

Tel. +49 (0) 2103 98 08-0
Fax +49 (0) 2103 98 08-66
Fax Vertrieb +49 (0) 2103 5 49 06

Email: info@b-dhilden.de
www.b-dhilden.de

1) BGM'in z.k.
2) ~~IV/61~~ b.R. zum Verfahren

Hilden, Itterstraße
Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

06/08
07/08

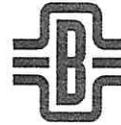
Sehr geehrte Frau Alkenings,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Brüninghaus & Drissner GmbH ist ein Unternehmen mit über 130-jähriger Tradition in Hilden. In den vergangenen Jahren wurde neben dem Standort an der Itterstraße bereits im Hildener Westen ein zweiter Standort aufgebaut. Im Zuge der weiteren Unternehmensentwicklung wird nun eine Verlagerung des Betriebsstandorts von der Itterstraße an die Siemensstraße/Heinrich-Hertz-Straße angestrebt.

Die Brüninghaus & Drissner GmbH beabsichtigt in Folge der angestrebten Standortverlagerung das Areal an der Itterstraße künftig einer Entwicklung mit Wohnbebauung zu zuführen. Die Brüninghaus & Drissner GmbH ist Grundstückseigentümerin des gesamten Firmenareals zwischen Itterstraße, Neustraße und Itter, welches derzeit durch die Hallen, Freiflächen und Verwaltungsgebäude des Unternehmens belegt sind. Durch die Standortverlagerung soll das Unternehmen innerhalb Hildens wieder näher zusammenrücken.

Ziel der Planung ist es, die Entwicklung des Areals an der Itterstraße mit Wohnbebauung zu ermöglichen, um den hohen Bedarf nach innenstadtnahem Wohnraum decken zu können und die Verlagerung des Standortes in den Bereich Siemensstraße/Heinrich-Hertz-Straße zu refinanzieren. Die Refinanzierung der Standortverlagerung lässt sich für das Unternehmen wirtschaftlich nur durch die Schaffung einer entsprechend hochwertigen Wohnbebauung realisieren. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass seitens der Stadt Hilden 30% öffentlich geförderter Wohnraum gefordert werden.

Seite – 1-



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

Der städtebauliche Entwurf wird durch das Architekturbüro Christof Gemeiner erstellt. Dieser soll im Wesentlichen eine Entwicklung mit Geschosswohnungsbau berücksichtigen. Der städtebauliche Entwurf ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten. Derzeit wird von deutlich über 100 Wohneinheiten ausgegangen. Der ruhende Verkehr im Quartier soll im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Als Antragsteller hat sich die Brüninghaus & Drissner GmbH bereits intensiv mit dem Plangebiet und einer möglichen Nutzung für Wohnbebauung beschäftigt. Zur Realisierung der Wohnbebauung am Standort Itterstraße wird die Aufstellung eines sogenannten „Angebots-Bebauungsplanes“ gemäß § 30 BauGB angestrebt, welcher die angestrebte Entwicklung des Plangebietes mit Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereiten soll. Zur Sicherung der gemeinsamen städtebaulichen Ziele und Zwecke soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Hildenn geschlossen werden.

Wir beantragen hiermit die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

Sämtliche Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst der Kosten für die notwendigen Fachgutachten werden von der Brüninghaus & Drissner GmbH übernommen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und der Verfahrenskoordination haben wir, mit dem Einverständnis des Planungs- und Vermessungsamtes, bereits das Planungsbüro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan beauftragt.



Seite- 3-

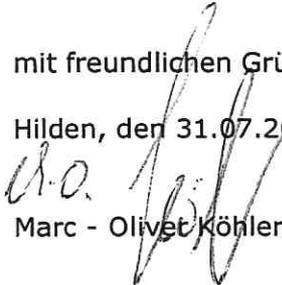
Wir möchten Sie bitten, unseren Antrag dem zuständigen Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden zum nächstmöglichen Zeitpunkt vorzulegen. Hiermit beabsichtigen wir, den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu erzielen.

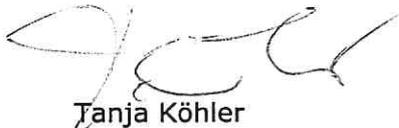
Anlagen

Lageplan

mit freundlichen Grüßen/Kind regards

Hilden, den 31.07.2019


Marc - Oliver Köhler


Tanja Köhler

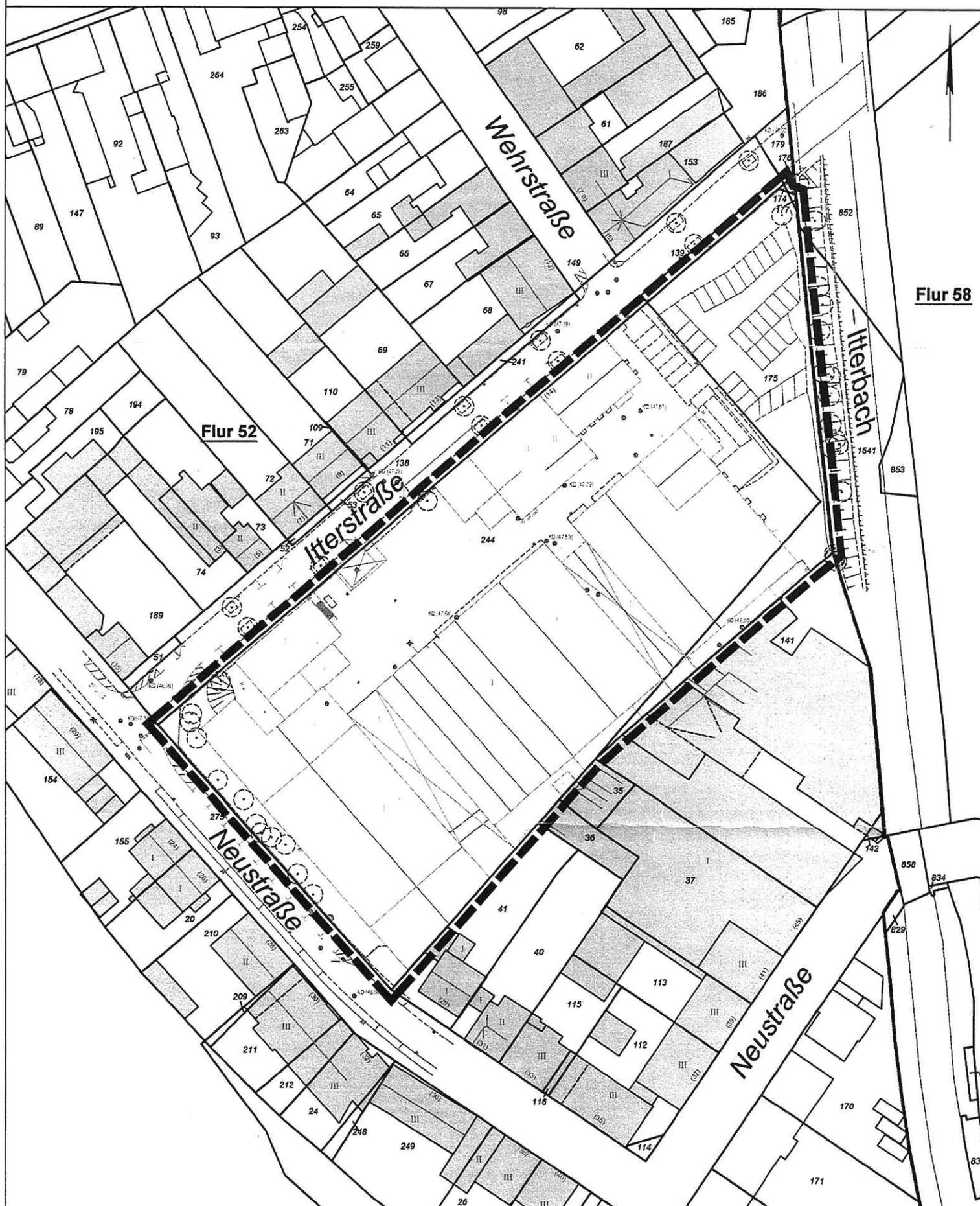
Brüninghaus & Drissner GmbH

Marc-Oliver Köhler | Geschäftsleitung
Itterstr. 14 | D-40721 Hilden
Tel.: 49 (0) 2103 980831 | Fax: 49 (0) 2103 980866
Mobil: 49 (0) 173 7373582
mkoehler@b-dhilden.de
www.b-dhilden.de

Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Jürgen Drissner, Marc-Oliver Köhler, Tanja Köhler

Amtsgericht Düsseldorf | HRB 45170

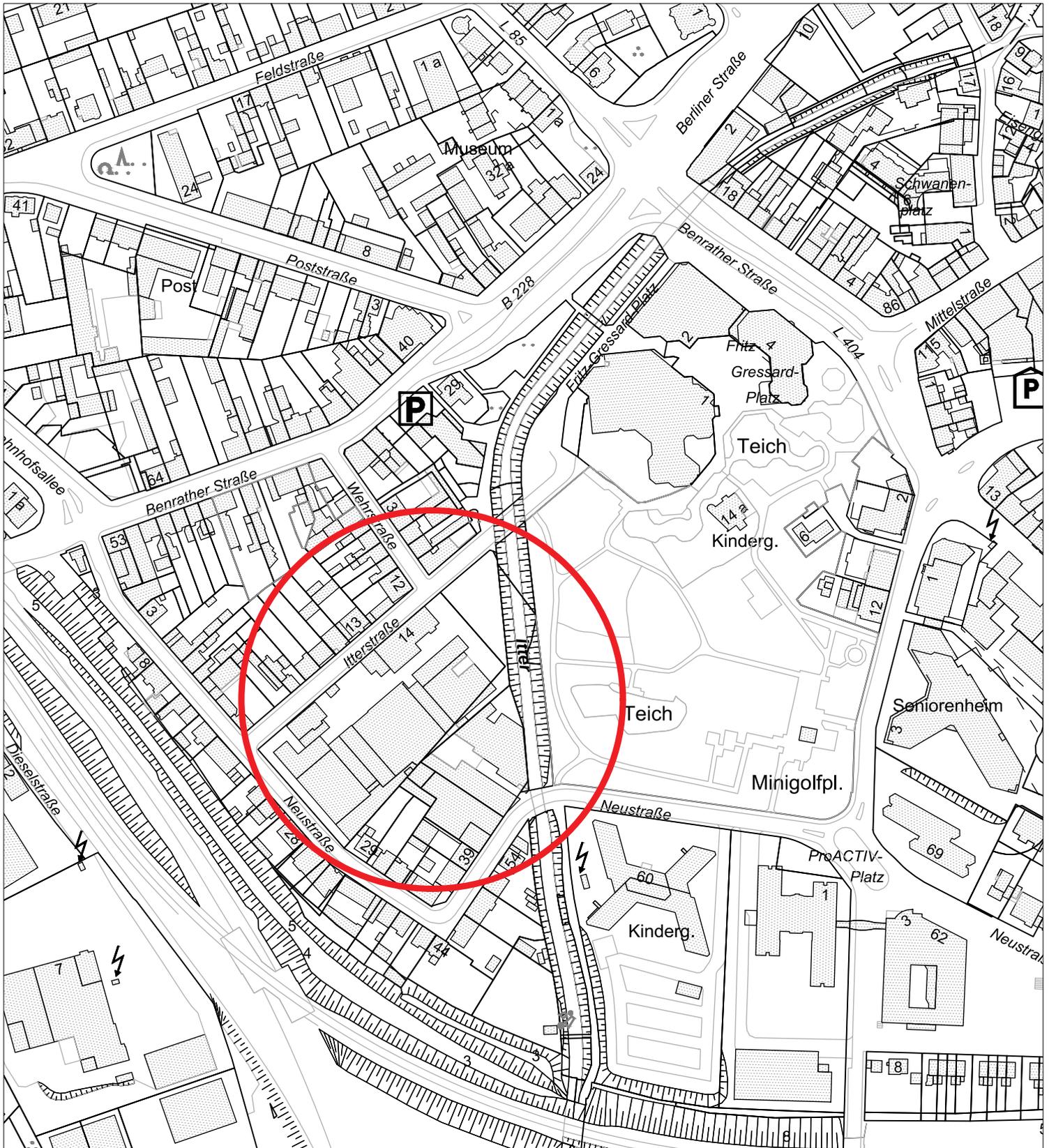
Lageplan Bauvorhaben Itterstraße, Hilden



Maßstab 1 : 1.000

Stand: 25.07.2019

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Itterstraße / Neustraße / Itter



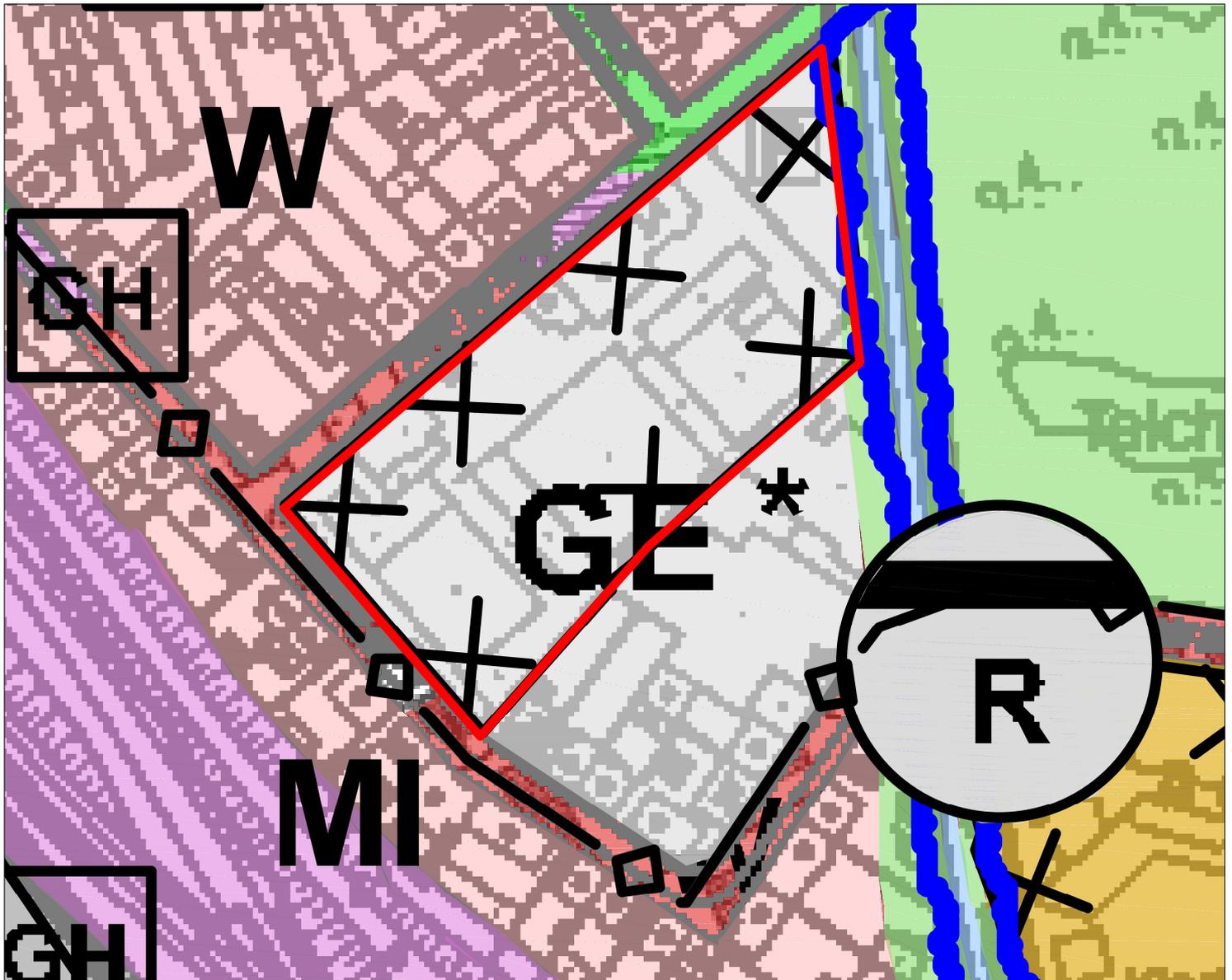
© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Lage im Stadtgebiet
Anlage 2



Ohne Maßstab

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Itterstraße / Neustraße / Itter



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1993 (Neuzeichnung 2018) Anlage 3



Gewerbegebiet gegliedert



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsfläche - keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung)



Regenrückhalte-, Regenklär-, Regenüberlaufbecken



Ohne Maßstab