

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 06.12.2019
AZ.: IV/61.1_Bplan 261_Bopp

WP 14-20 SV 61/265

Beschlussvorlage

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Vorstellung eines Städtebaulichen Entwurfes für den Bereich Kirchhofstraße

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

29.01.2020

Entscheidung

Anlage 1: Antrag_Anschreiben Tecklenburg

Anlage 2: Entwurf Tecklenburg

Anlage 3: Lageplan

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag zu, ein Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Grundstücke Kirchhofstraße 63 bis 73 einzuleiten und beauftragt die Verwaltung, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Beratung zu stellen.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Tecklenburg Unternehmensgruppe möchte das Areal an der Kirchhofstraße 65-67 mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten bebauen. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Tecklenburg beantragt hierfür die Aufstellung eines Angebots-Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB, der die südlich angrenzenden Grundstücke bis hin zum Grundstück Kirchhofstraße 73 (ehemalige Apotheke) mit einbezieht.

Der beigelegte städtebauliche Entwurf wurde durch das Architekturbüro Christof Gemeiner erstellt. Die Planung wird im weiteren Verlauf auf dem zu erstellenden Angebots-Bebauungsplan basieren.

Mit der Planung soll folgendes verwirklicht werden:

- Errichtung von drei Gebäudekörpern (Mehrfamilienhäuser)
- im 100% freifinanzierten Wohnungsbau
- straßenbegleitend III-geschossig
- Innenhofbereich II-geschossig
- Mix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen für den Single bis zur jungen Familie
- optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie
- durch richtige Zonierung der Einheiten
- Reduzierung der Wohnungsgrößen - höhere Flächeneffizienz
- vollumfassend begrünte Dächer
- Photovoltaikanlagen
- überwiegend versickerungsfähige Außenfläche („atmende Stadt“)
- PKW-freier Innenbereich
- Sicherstellung ausreichender Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
- Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen mit vorbereitender Infrastruktur (hauseigene Tankstellen / Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- Etablierung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für Menschen mit Behinderungen
- Erhalt des vorhandenen und prägenden Magnolienbaumes (Namensgeber des Projektes)

Zur Sicherung der gemeinsamen städtebaulichen Ziele und Zwecke soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Hilden geschlossen werden. Die Planungskosten für die Aufstellung des Angebots-Bebauungsplanes und für die erforderlichen Fachgutachten werden von der Antragstellerin übernommen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und der Verfahrenskoordination soll das Planungsbüro ISR-Innovative Stadt- und Raumplanung aus Haan beauftragt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über die Absicht der Firma Tecklenburg, die Grundstücke an der Kirchhofstraße (östlich der Kirchhofstraße zwischen dem Hauptfriedhof und der S-Bahn-Trasse) zu bebauen, wurde bereits am 05.06.2019 im Stadtentwicklungsausschuss beraten (WP 14-20 SV 61/240). Zu diesem Zeitpunkt wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach kontroverser Diskussion unter Hinweis auf die „Prioritätenliste“ mehrheitlich abgelehnt.

Bestand und Verlauf seit 2014

Dieser Bereich ist im Wesentlichen durch ältere Wohn- und Gewerbebauten entlang der Straße geprägt. 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. Das Grundstück Kirchhofstraße 65 weist an der Straße eine Baulücke auf.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, einen Bebauungsplan gibt es nicht. Derzeit wäre daher die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Kirchhofstraße nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig. Für die geplante dichtere Wohnbebauung unter Einbeziehung des „Hinterlandes“ ist hingegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bereits 2014 bestand die Absicht, die Grundstücke mit einer dreireihigen Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhaus an der Kirchhofstraße und zwei Reihen mit Doppelhäusern im Hinterland zu entwickeln. Das Vorhaben wurde damals vom Stadtentwicklungsausschuss positiv beschieden, dann jedoch vom Grundstückseigentümer und damaligen Vorhabenträger nicht weiterverfolgt (Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/250). 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. In der Sitzung des Rates am 03.04.2019 wurde jedoch anderen Grundstücken der Vorzug gegeben und beschlossen, eine KiTa- Bebauung an dieser Stelle nicht weiter zu verfolgen.

Aktuelle Entwicklung:

Nun hat die Firma Tecklenburg ihre Absichten vom Juni 2019 neu ausgeführt. Die Antragstellerin möchte die Altbauung abreißen und eine neue Wohnbebauung in drei hintereinanderstehenden Mehrfamilienhäusern mit ca. 40 Wohnungen parallel der Kirchhofstraße errichten.

Sie legt damit im Wesentlichen den gleichen städtebaulichen Entwurf vor, wie im Juni 2019. Allerdings möchte sie nicht mehr 30 % der Netto-Wohnfläche des gesamten Projektes als preisgedämpfte Eigentumswohnungen errichten, sondern alle Wohneinheiten in freifinanziertem Wohnungsbau erstellen. Jedoch zeitgleich beantragt die Firma auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Benrather Straße / Bahnhofsallee (siehe SV 61/268), wo die Absicht besteht, sämtliche Wohneinheiten (ca. 60) im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erstellen (siehe unten).

An dieser Stelle verknüpft der Antragsteller dieses eventuelle Bebauungsplanverfahren mit dem ebenfalls beantragten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Bahnhofsallee / Benrather Straße.

Sollte der Rat bzw. der Stadtentwicklungsausschuss der Einleitung der Verfahren zustimmen, sind vor diesem Hintergrund beide Verfahren parallel zu bearbeiten. Die Verknüpfung kann durch einen gemeinsamen städtebaulichen Vertrag, der parallel zu den eventuellen Satzungsbeschlüssen zur Beratung gestellt werden muss, abgesichert werden.

Hinweis: Anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB besteht für städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB keine 1:1-Beziehung zu einem Bebauungsplan. Es können auch die Umsetzung mehrerer städtebaulicher Projekte inkl. der Absicherung der wohnungspolitischen Zielen in einem Vertrag abgesichert werden (n:1-Beziehung).

Die Tecklenburg-Projektentwicklungsgesellschaft GmbH Bauträger hat in Hilden den Kastanienhof (Heiligenstraße 13, 15 und Am Kronengarten 2) und den Nordhof (Hochdahler Straße 115, 117 und Nordstraße 70) als Wohnbauprojekte entwickelt und abgeschlossen.

Beurteilung der Verwaltung:**1. Städtebauliche Absichten**

Durch die neue Planung der Firma Tecklenburg ändert sich die rein räumlich-planerische Beurteilung vom Juni 2019 nicht, da die Baukörper sowie die mögliche Erschließung der Nachbargrundstücke sich im Entwurf nicht geändert haben:

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. Grundsätzlich wird die Nachbarschaft zum Hauptfriedhof bei einer Wohnnutzung als unproblematisch beurteilt. Ob jedoch der in der beigefügten Bebauungsstudie enthaltene dritte Baukörper einen ausreichenden Pietätsabstand zu den in der Nähe der Grundstücksgrenze liegenden Grabstellen einhält, ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Ggfs. ist hier über Sichtschutzmaßnahmen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin oder über eine geringere Geschossigkeit dieses Gebäudes bzw. einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze nachzudenken, um eine Störung der Nutzung des Hauptfriedhofes bzw. künftige Konflikte zu vermeiden. Ggfs. muss vollständig auf das konzipierte Gebäude verzichtet werden.

Weiterhin ist im Zuge des Verfahrens zu klären, ob die Schallemissionen des städtischen Betriebshofes Kirchhofstraße 61, die gerade im Winter im Winterdienst auch in der Nacht, d.h. in der Zeit ab 3.00 Uhr auftreten, die angestrebte Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Hier sind Regelungen zu finden, dass der heutige Betrieb auf dem städtischen Betriebshof keine Einschränkung erfahren darf.

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 auch untersucht werden, bietet sich jedoch aus heutiger Sicht aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Nähe zum Wirtschaftsgebäude des Hauptfriedhofs nicht an.

Im Antrag stellt der Antragsteller klar, dass er der Erweiterung des Plangebiets zustimmt.

In Bezug auf die vom Antragsteller in Aussicht gestellte Freihaltung des Innenbereiches von Pkw ist allerdings anzumerken, dass diese aufgrund des geplanten Anschlusses einer Erschließung für die südlich angrenzenden Grundstücke nicht zu realisieren ist.

2. Errichtung aller Wohneinheiten im freifinanzierten Wohnungsbau

Die Absicht, alle Wohnungen in diesem Bereich im freifinanzierten Wohnungsbau zu errichten, widerspricht zunächst dem Beschluss des Rates vom 21.03.2018, dass rund 30% der neuen Netto-Wohnbaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum oder als „preisgedämpfte“ Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen sind, wenn Bebauungspläne für Bauprojekte zur Schaffung neuen Wohnraums aufgestellt oder geändert werden. Gemäß diesem Beschluss ist hierüber eine vertragliche Einigung zwischen Bauherren und Stadt Hilden zu treffen, die spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss.

Im Falle des vorliegenden Antrags ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Firma Tecklenburg zeitgleich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Benrather Straße / Bahnhofsallee (siehe

SV 61/268) beantragt, wo die Absicht besteht, ca. 60 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erstellen. In beiden Fällen wird beantragt, den Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 BauGB aufzustellen. Damit würde die jeweilige Planung mit einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

3. Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Antragstellerin beantragt die Einleitung eines „normalen“ Angebots-Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB. Für die Entwicklung der Vorhabengrundstücke durch die Antragstellerin würde zur Absicherung der städtebaulichen Entwicklung ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Die Antragstellerin hat in ihrem Antrag deutlich gemacht, dass sie zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags bereit ist. Sie ist weiterhin bereit, die aus städtebaulichen Gründen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geforderte Einbindung weiterer Flurstücke ins Plangebiet zu gewährleisten.

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 April 2020 zur Beratung vorgelegt werden.

Wenn der Stadtentwicklungsausschuss dem Antrag der Firma Tecklenburg entsprechen möchte, ist auch vom Ausschuss festzulegen, ob die beigefügte Bebauungsstudie Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans sein soll.

gez.
Birgit Alkenings

Klimarelevanz:

Im Hinblick auf das Klima sind folgende bereits im Antrag dargestellten Absichten als positiv zu bewerten:

- die Sonnenenergie passiv optimal auszunutzen,
- die Wohnungsgrößen zu reduzieren und somit eine höhere Flächeneffizienz zu erreichen
- Photovoltaikanlagen zu installieren
- Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen mit vorbereitender Infrastruktur (hauseigene Tankstellen / Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- der Erhalt des vorhandenen und prägenden Magnolienbaumes (Namensgeber des Projektes)

Ein Teil des Vorhabens hat die Versiegelung bisher unversiegelter Gartenflächen zur Folge, was sich ggfs. negativ auf das lokale Klima auswirken könnte. Eventuelle negative Auswirkungen können mit entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung der unversiegelten Flächen, zur Dachbegrünung etc. verringert werden. Eine umfassende Dachbegrünung sowie überwiegend versickerungsfähige Außenflächen („atmende Stadt“) sind laut Antrag bereits vorgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Auswirkungen des konzipierten Projektes auf das Klima bewertet, mögliche Maßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen untersucht und in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Stadt Hilden
Frau Birgit Alkenings
Bürgermeisterin
Am Rathaus 1
40721 Hilden

06.12.2019

Hilden, Kirchhofstraße 65-57
Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Sehr geehrte Frau Alkenings,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Tecklenburg Unternehmensgruppe (im weiteren „Tecklenburg“ genannt) mit Sitz in Straelen am Niederrhein sowie in Düsseldorf, hier vertreten durch die Tecklenburg Projektentwicklungs GmbH, ist ein mittelständisches, familiengeführtes Unternehmen, welches sich über die Zeit sukzessive zum diversifizierten Immobilienspezialist im Bau-, Entwicklungs- und Verwaltungsbereich aufgestellt hat. Damals wie heute wird der Anspruch gelebt, durch eigene Ressourcen alle Bausteine der Immobilie flexibel zu bedienen und die gesamte Kette des Immobilienprozesses abdecken zu können.

In Ihrer Stadt konnte selbige in jüngster Zeit bereits die Wohnbauvorhaben „Kastanienhöfe“ am Kronengarten sowie die „Nordhöfe“ an der Hochdahler-/ Nordstraße realisieren.

Tecklenburg beabsichtigt das Areal an der Kirchhofstraße 65-67 künftig einer Entwicklung mit Wohnbebauung zu zuführen. Herr Stephan Dorn und Herr Torben Hirschberg sind Grundstückseigentümer der Flurstücke 647, 646, 454, 176, welche derzeit bebaut sind und beabsichtigen diese an die Tecklenburg zu veräußern.

Ziel der Planung ist es auf der genannten Liegenschaft neuen Wohnraum zu schaffen, um den hohen Bedarf nach innenstadtnahem Wohnen entgegen zu wirken. Die Planung wird im weiteren Verlauf auf den zu erstellenden Angebots-Bebauungsplan basieren. Dieser wird auf Wunsch der hiesigen Politik und des Bauamtes auch die südlich angrenzenden Grundstücke bis hin zum Grundstück Kirchhofstraße 73 (ehemalige Apotheke) ebenfalls mit einbeziehen. Durch die Maßnahme ist insbesondere straßenbegleitend künftig ein homogenes Bild der Bebauung zu bieten. „Uns ist bewusst, dass eine Einbindung weiterer Flurstücke für die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist und sind bereit dieser Vorschrift Folge zu leisten.“

Mit der Maßnahme der Innenstadtentwicklung 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. Der Entwurf sieht eine Entwicklung als Geschosswohnungsbau mit aktuell ca. 40 Wohneinheiten vor. Ziel und Anspruch von Tecklenburg ist und bleibt ein gehobenes; klares Design in bekannter qualitativ hochwertiger Bauweise. Der ruhende Verkehr im Quartier wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Als Antragsteller hat sich die Tecklenburg intensiv mit dem Plangebiet beschäftigt. Zur Realisierung wird die Aufstellung eines Angebots-Bebauungsplanes gemäß §30 BauGB angestrebt, welcher die Entwicklung planungsrechtlich vorbereiten soll. Zur Sicherung der gemeinsamen städtebaulichen Ziele und Zwecke soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB mit der Stadt Hilden geschlossen werden.

Zugleich sind nachstehende Parameter der künftigen Bebauung wesentlich:

- Errichtung von drei Gebäudekörpern (Mehrfamilienhäuser)
- **im 100% freifinanzierten Wohnungsbau**
- straßenbegleitend III geschossig
- Innenhofbereich II geschossig
- Mix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen für den Single bis zur jungen Familie
- optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie
- durch richtige Zonierung der Wohnungen
- Reduzierung der Wohnungsgrößen – höhere Flächeneffizienz
- vollumfassend begrünte Dächer
- Photovoltaikanlagen
- Überwiegend versickerungsfähige Außenflächen („atmende Stadt“)
- PKW-freier Innenbereich
- Sicherstellung ausreichender Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
- Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen mit vorbereitender Infrastruktur (hauseigene Tankstellen/ Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- Etablierung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für Menschen mit Behinderungen
- Erhalt des vorhandenen und prägenden Magnolienbaumes (Namensgeber des Projektes)

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

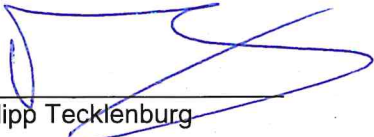
Sämtliche Planungskosten für die Aufstellung des Angebots-Bebauungsplanes, nebst der Kosten für die erforderlichen Fachgutachten, werden von Tecklenburg übernommen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und der Verfahrenskoordination werden wir, mit dem Einverständnis des Planungs- und Vermessungsamtes, das Planungsbüro ISR-Innovative Stadt – und Raumplanung aus Haan beauftragen.

Wir möchten Sie bitten, den hier gestellten Antrag, dem zuständigen Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden zur nächsten Sitzung im Januar 2020 vorzulegen. Hiermit beabsichtigen wir den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

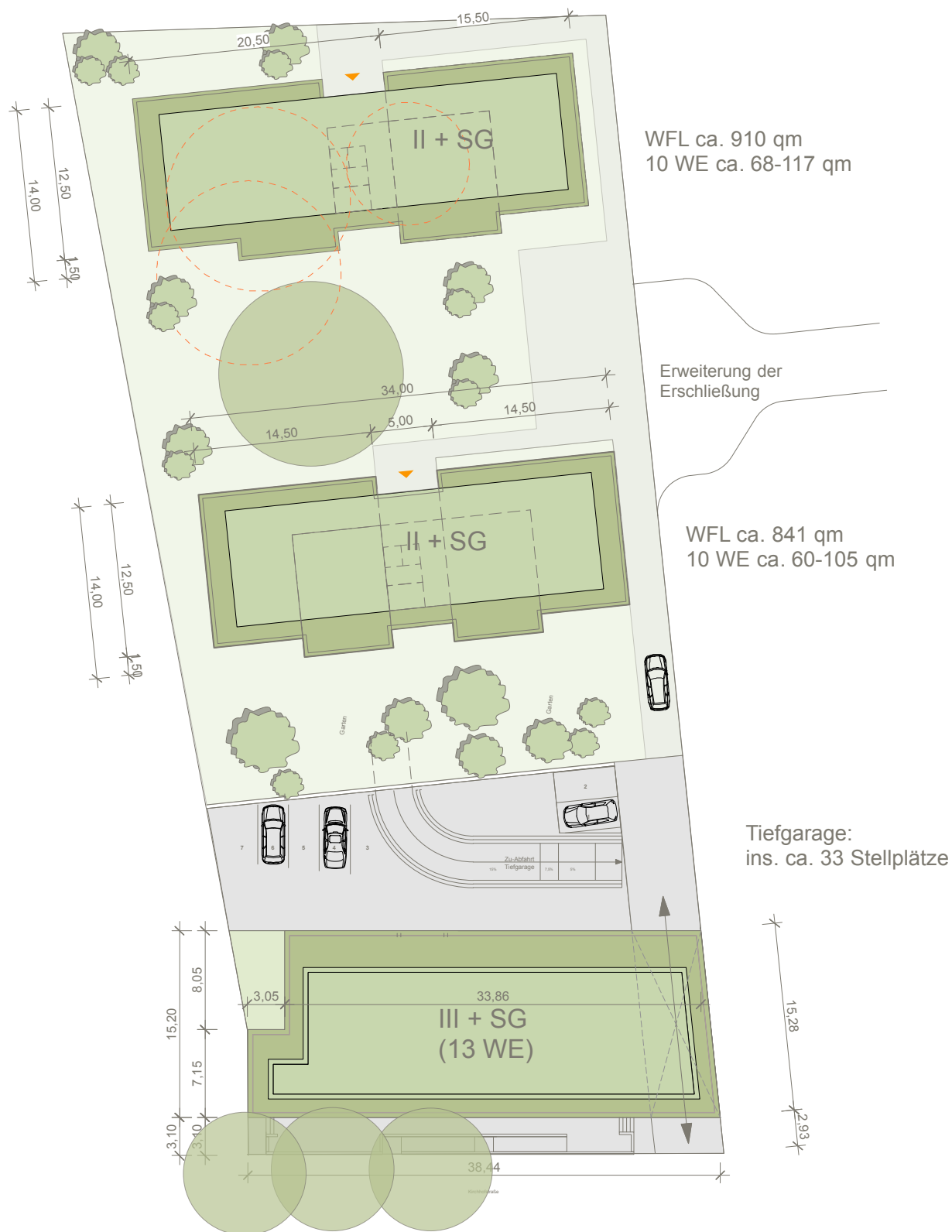
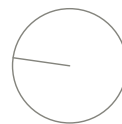
Anlagen

- Lageplan
- Planungsentwurf

Mit freundlichen Grüßen

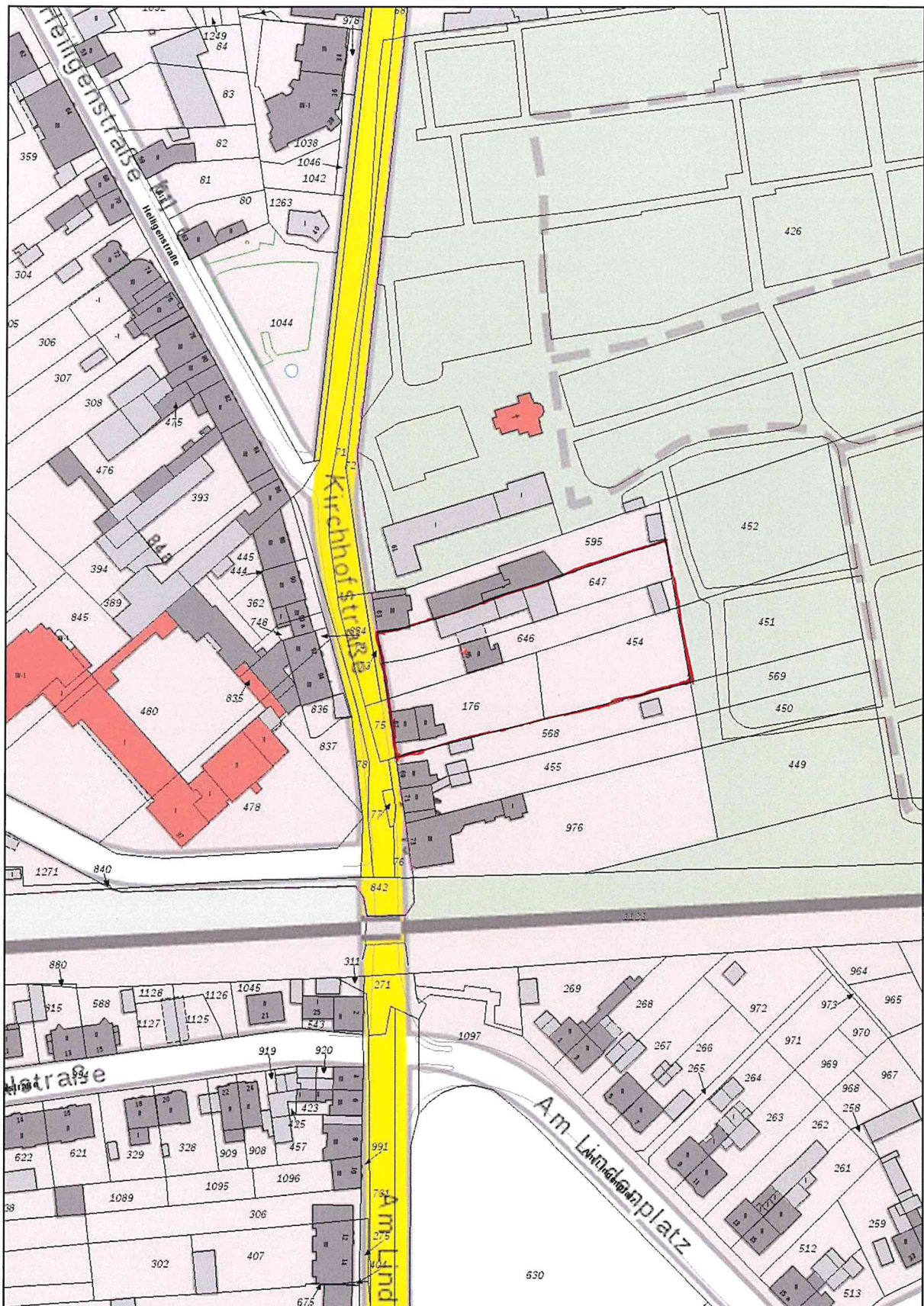


Philipp Tecklenburg



G

CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN



ca. 1 : 1595

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