

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 10.12.2019
AZ.: IV/61.1_Bplan 10C_Bopp

WP 14-20 SV 61/268

Beschlussvorlage

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfes für einen Bereich an der Bahnhofsallee

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: Städtischer Entwurf B-Plan10 C

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag zu, ein Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Grundstücke der heutigen Stellplatzanlage (ehemalige Tankstelle) sowie des Garagenhofes an der Benrather Straße / Bahnhofsallee einzuleiten und beauftragt die Verwaltung, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Beratung zu stellen. Die städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden, die mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 10C verfolgt werden, sollen auf das neue Planverfahren übertragen und weiterentwickelt werden.

Erläuterungen und Begründung

Die Firma Tecklenburg beantragt, einen Bebauungsplan für einen Teil des Plangebietes des noch aufzustellenden Bebauungsplanes 10C im Bereich Benrather Straße / Bahnhofsallee aufzustellen.

Die Firma möchte lt. ihrem Antrag (siehe Anhang) das Areal an der Ecke Benrather Straße / Bahnhofsallee straßenseitig mit einem Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau mit ca. 60 Wohneinheiten) sowie einigen Reihenhäusern im Innenbereich bebauen. Der ruhende Verkehr im Quartier soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der beigelegte städtebauliche Entwurf wurde durch das Architekturbüro Christof Gemeiner erstellt.

Laut den eigenen Angaben hat sich Tecklenburg intensiv mit dem Plangebiet und dem städtebaulichen Entwurf der Stadt Hilden für den Bebauungsplan Nr. 10C sowie mit dem abgeschlossenen Wettbewerbs-Verfahren EUROPAN beschäftigt.

Tecklenburg möchte die Bebauung folgendermaßen gestalten:

- „Errichtung eines Neubaus (Geschosswohnungsbau)
- im 100% öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau
- Straßenbegleitend III- bis IV-geschossig
- Innenhofbereich II-geschossig
- Mix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen sowie ergänzend Reihenhäuser
- 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
- Photovoltaik, auch in Verbindung mit Dachbegrünung
- überwiegend versickerungsfähige Außenfläche („atmende Stadt“)
- PKW-freier Innenbereich (Tiefgarage)
- 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“

Der Bebauungsplan soll als **Angebots-Bebauungsplan** gemäß § 30 BauGB aufgestellt werden und zur Sicherung der gemeinsamen städtebaulichen Ziele und Zwecke ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Hilden geschlossen werden. Tecklenburg ist bereit, die für die Aufstellung notwendigen Planungskosten und Kosten für die erforderlichen Fachgutachten zu übernehmen. Zeitgleich beantragt die Firma auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Kirchhofstraße 65-67 (inkl. der Grundstücke bis Kirchhofstraße 73). Die dort angestrebten rund 40 Wohneinheiten sollen frei finanziert werden.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet liegt im Planungsgebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 10C. Dieses Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, das veraltete Planungsrecht zu ersetzen und in dem Bereich anstelle eines Kerngebietes ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Zudem soll erreicht werden, dass der Blockrand zur Benrather Straße und zur Bahnhofsallee hin weitgehend geschlossen wird, um eine Lärminderung für den Blockinnenraum zu bewirken. Auch eine möglichst umfassende Entsiegelung im Blockinnenraum wird angestrebt.

Im Zuge der Bearbeitung wurde im Auftrag der Stadt Hilden 2008 eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Zu prüfen war die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie die Situation durch gewerbliche Anlagen.

Dabei zeigte sich, dass für die Entwicklung des Plangebietes hin zu einem Wohnquartier die Qualität eines Allgemeinen Wohngebietes dann noch als erreicht betrachtet werden kann, wenn durch eine Riegelbebauung parallel der Bahnhofsallee der Innenbereich des Plangebietes nachhaltig vor der Geräuscheinwirkung von Straßen- und Schienenverkehr abgeschirmt werden kann. Empfehlenswert ist dabei, dass bei der Planung und Realisierung der zukünftigen Riegelbebauung Baulücken zwischen Bestand und neuem Riegel vermieden werden.

Das Planverfahren ruht seit einigen Jahren.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/170/1 „Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ... für den Bereich Poststraße“ auch über den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 10C beraten. Die Verwaltung wurde von der Mehrheit gebeten, parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück der ehemaligen Schreinerei möglichst den Bebauungsplan Nr. 10C für das umgebende Plangebiet „voranzutreiben“. Daraufhin hat der Rat in seiner Sitzung am 12.12.2018 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/215 beschlossen, sich mit dem Projekt am EUROPAN15-Wettbewerb für junge Architektinnen und Architekten bzw. junge Stadtplanerinnen und Stadtplaner zu beteiligen. Die am 13.12.2019 prämierten Ergebnisse des Wettbewerbs werden in einer anderen Sitzungsvorlage vorgestellt.

Beurteilung des Plankonzepts aus Sicht der Verwaltung

Die Firma Tecklenburg legt nun für die Ecke Bahnhofsallee / Benrather Straße einen Entwurf vor, der viele der bisherigen räumlichen Planungsvorstellungen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C berücksichtigt:

Der Blockrand soll in diesem Bereich geschlossen und eine Erschließung über eine Durchfahrt in das Blockinnere geführt werden. Der Geschosswohnungsbau soll durch einige (Reihen-) Einfamilienhäuser ergänzt werden. So kann ein Mix an Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen erreicht werden. Es wird zudem eine stärkere Begrünung des Blockinneren angestrebt und es soll zu 100% öffentlich-geförderter Mietwohnungsbau verwirklicht werden.

An dieser Stelle verknüpft der Antragsteller dieses eventuelle Bebauungsplanverfahren mit dem ebenfalls beantragten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Kirchhofstraße 65 - 73. Dort möchte er nur freifinanzierten Wohnungsbau errichten.

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 Durchführungsvertrags 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).

Entgegen der Aussage, dass der Innenbereich Pkw-frei bleiben soll, wird auf dem Gestaltungsplan eine Kfz-Stellplatzanlage dargestellt. Die Freihaltung des Innenbereichs von Kraftfahrzeugen wi-

derspricht außerdem der bisher in den städtischen Planungen vorgesehenen Erschließung weiterer Grundstücke im Blockinnenbereich.

Wenn auf Grundlage dieses Antrags das Bebauungsplanverfahren für die gesamte Fläche oder ein neues Bebauungsplanverfahren für eine Teilfläche weitergeführt werden soll, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bei Umsetzung des konzipierten Bauvorhabens werden die heute vorhandenen Garagen sowie der von Ärzten im MediTower angemietete Besucherparkplatz entfallen. Um diesem Verlust entgegen zu treten, ist die Firma Tecklenburg bereit, eine ebenerdige Anlage mit ungefähr 15 Stellplätzen zu errichten, die wieder von den Ärzten angemietet werden könnte. Weiterhin ist die Firma Tecklenburg bereit, eine größere Tiefgarage zu bauen als für den Stellplatznachweis des Bauvorhabens notwendig ist. Voraussetzung hierfür ist, dass durch Mieteinnahmen, Verkäufe einzelner Stellplätze oder Investitionszuschüsse die dadurch resultierenden zusätzlichen Baukosten in angemessener Zeit refinanziert werden können.
- Zudem ist im Verfahren zu klären, ob die dargestellte Erschließung in den Blockinnenraum eine Weiterführung ermöglicht. Hierüber sollten nach den bisherigen Plankonzepten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C weitere Grundstücke sowie die öffentliche Grünanlage im Innenbereich erschlossen werden. Diese müsste gleichfalls durch Müllfahrzeuge und Feuerwehr befahrbar sein.

Weiterhin ist zu klären, ob ein Angebotsbebauungsplan nur für eine Teilfläche aufgestellt werden kann oder ob der Rat bzw. seine Gremien, den Bebauungsplan 10C insgesamt weiterentwickelt sehen wollen.

Wenn nur die beantragte Teilfläche beplant werden soll, kann dies die Realisation deutlich beschleunigen. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags kann gesichert werden, dass die Ziele und Zwecke der Stadt berücksichtigt werden. Zudem kann hierdurch abgesichert werden, dass die Finanzierung der Planung für diesen Bereich vom Vorhabenträger getragen wird.

Bei der Beratung dieses Antrages ist zu berücksichtigen, wie mit den Ergebnissen des EUROPAN15-Wettbewerbs umgegangen werden soll.

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.

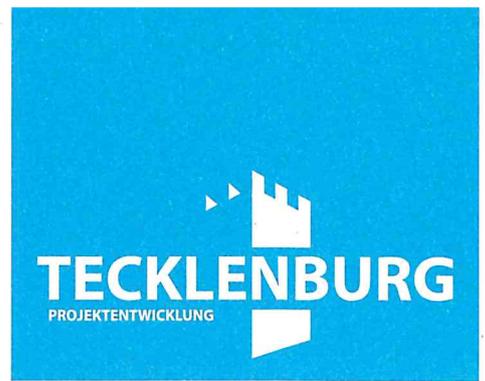
gez.
B. Alkenings

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
- vollumfassend begrünte Dächer
- Photovoltaik, auch in Verbindung mit Dachbegrünung
- Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen mit vorbereitender Infrastruktur (hauseigene Tankstellen / Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.

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.



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

Stadt Hilden
Frau Birgit Alkenings
Bürgermeisterin
Am Rathaus 1
40721 Hilden

04.12.2019

Hilden, Bahnhofsallee/ Benrather Straße 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 Benrather Straße/ Bahnhofsallee (ehemals Kammelter) künftig einer Wohnbebauung zu zuführen. Ziel der Planung ist es, die Entwicklung des bereits überwiegend versiegelten und derzeit leeren Grundstückes mit einer Bebauung zu ermöglichen, welche den hohen Bedarf nach innenstadtnahem Wohnen deckt. Darüber hinaus ist eine attraktive Schließung der Ecksituation sowie eine "Aufwertung der Unterstadt" gewährt.

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. Dieser soll im Wesentlichen eine Entwicklung mit Geschosswohnungsbau berücksichtigen und ist im weiteren Verfahren auszuarbeiten. Derzeit wird von 60 Wohneinheiten ausgegangen. Der ruhende Verkehr im Quartier soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Als Antragsteller hat sich Tecklenburg intensiv mit dem Plangebiet beschäftigt. Insbesondere vor dem Hintergrund des European-Verfahrens sowie dem städtebaulichen Entwurf der Stadt Hilden „Bebauungsplan Nr. 10C“.

Zugleich sind nachstehende Parameter der künftigen Bebauung wesentlich:

- Errichtung eines Neubaus (Geschosswohnungsbau)
- **im 100% öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau**
- straßenbegleitend III bis IV geschossig
- Innenhofbereich II geschossig
- Mix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen sowie ergänzend Reihenhäuser
- 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
- Photovoltaik, auch in Verbindung mit Dachbegrünung
- überwiegend versickerungsfähige Außenfläche („atmende Stadt“)
- PKW-freier Innenbereich (Tiefgarage)
- 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

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 wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB mit der Stadt Hilden geschlossen.

Tecklenburg beantragt hiermit die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. §30 BauGB, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zuvor genannte wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Die für die Aufstellung notwendigen Planungskosten, nebst der Kosten für die erforderlichen Fachgutachten, werden von Tecklenburg übernommen.

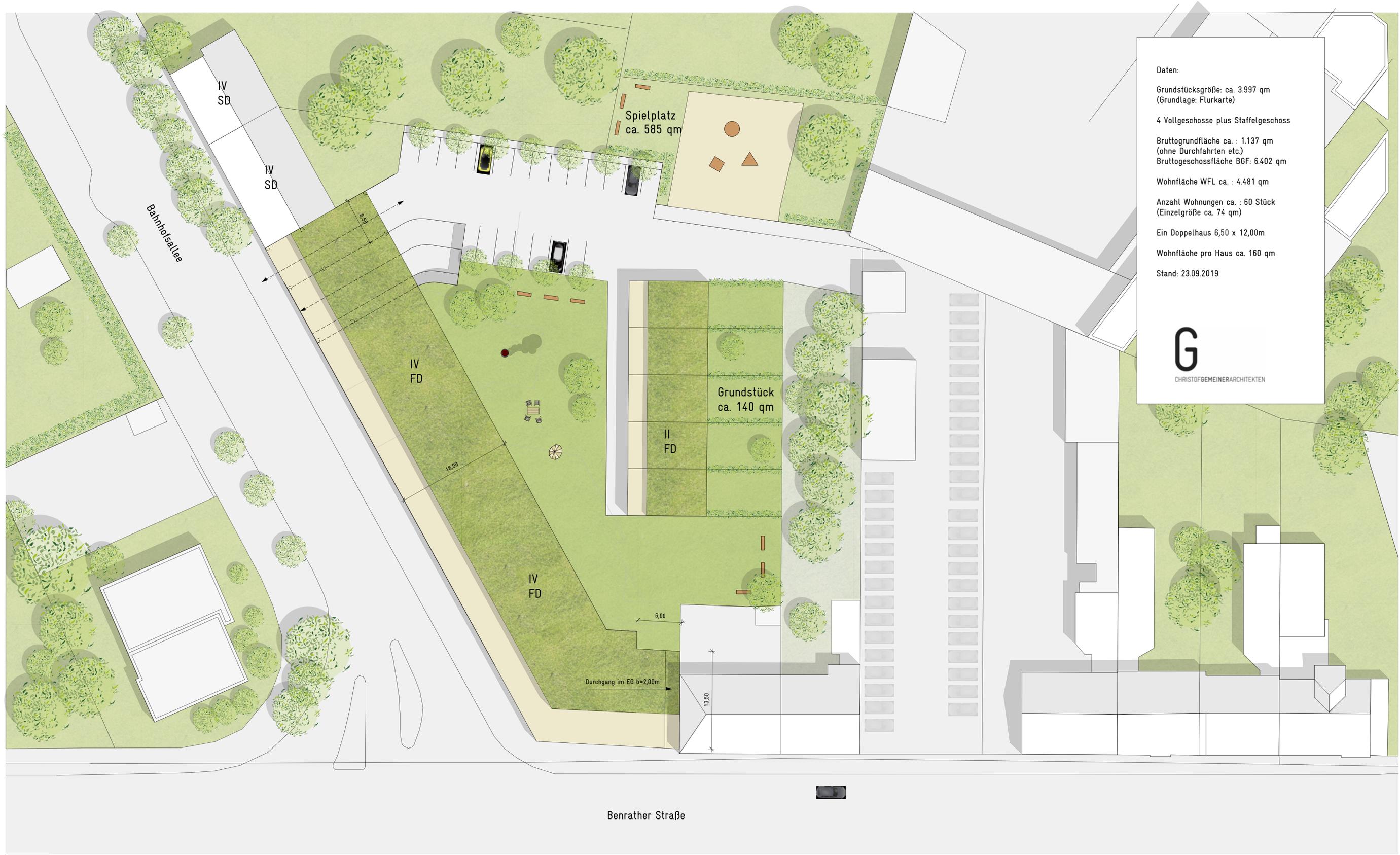
Wir möchten Sie bitten, den hier gestellten Antrag, dem zuständigen Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden zur nächsten Sitzung im Januar 2020 vorzulegen. Hiermit beabsichtigen wir den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 10C
- Lageplan der Neubebauung

Mit freundlichen Grüßen

Tecklenburg
Projektentwicklungs GmbH
Graf-Adolf-Straße 14
40212 Düsseldorf
Philipp Tecklenburg



Spielplatz
ca. 585 qm

Grundstück
ca. 140 qm

IV
SD

IV
SD

IV
FD

IV
FD

II
FD

Bahnhofsallee

Benrather Straße

Durchgang im EG b=2,00m

6,50

16,00

6,00

13,50

Daten:

Grundstücksgröße: ca. 3.997 qm
(Grundlage: Flurkarte)

4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss

Bruttogrundfläche ca. : 1.137 qm
(ohne Durchfahrten etc.)
Bruttogeschossfläche BGF: 6.402 qm

Wohnfläche WFL ca. : 4.481 qm

Anzahl Wohnungen ca. : 60 Stück
(Einzelgröße ca. 74 qm)

Ein Doppelhaus 6,50 x 12,00m

Wohnfläche pro Haus ca. 160 qm

Stand: 23.09.2019

G

CHRISTOF GEMEINER ARCHITECTEN

403m² Brutto-GF~ 1410m²
 + EG-Anbau ~103m²
 = 1513 m² BruttoGFL
 ~ 15 WE
 (Mehrgenerationen-Wohnen ??)

(Privatrechtlich:
 Wegerecht für
 Benrather Straße 40/42)

(Gebäude nachr.
 dargestellt)
 VIII

(Tiefgarage und Spiel-
 platz Bahnhofsallee 20)

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.

TG (518m² ~ 20 Stpl.)

Spielplatz
 ca. 435m²

(ca. 9 Stellplätze
 bzw. Garagen
 erforderlich)

(Stellplatznach-
 weis in Tiefgarage
 erforderlich)

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

ohne Maßstab



Hilden

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

Stand August 2010 - Bp

