

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 09.01.2020  
AZ.: IV/61.1 Groll\_BPlan 240-00

WP 14-20 SV 61/267

## Antragsvorlage

**Antrag der Fraktion "Allianz für Hilden"  
vom 04.11.2019:  
Bebauungsplan Nr. 240 für den Bereich  
Ellerstraße / Benrather Straße -  
Umwandlung einer Fläche für den  
Gemeinbedarf in Wohnbaufläche**

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:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförde-  
rungsausschuss

06.02.2020

Entscheidung

Anlage 1: Antrag Allianz Änderung Bebauungsplan Nr. 240  
Anlage 2: Lageplan  
Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 240

**Antragstext:**

Die ALLIANZ FÜR HILDEN beantragt, den Bebauungsplan Nr. 240 im Bereich des Eckgrundstückes Ellerstr./Benrather Str. mit dem Ziel zu ändern, dass dort eine Wohnbebauung mit einem Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen kann. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten.

**Erläuterungen zum Antrag:**

Das Eckgrundstück Ellerstr./Benrather Str. ist seit Jahren ungenutzt. Aktuell befinden sich auf diesem der Stadt gehörenden Grundstück zwei Gebäude, die seit Jahren leer stehen und marode sind. Im Bebauungsplan Nr. 240 ist der vorgenannte Grundstücksteil als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und soll kulturellen Zwecken, d.h. dem Wilhelm-Fabry-Museum und Kornbrennerei, dienen.

Auf absehbare Zeit ist nicht zu erkennen, dass die Stadt über die Mittel verfügen wird, diese Flächen für einen Erweiterungsbau des Museums zu nutzen. Das Wilhelm-Fabry-Museum und die Kornbrennerei sind eine attraktive Konstante unserer Stadt, aber die Besucherzahlen der vergangenen Jahre lassen nicht erkennen, dass das Museum an Attraktivität zugenommen hat und somit ein Erweiterungsbau gerechtfertigt wäre.

Hilden hat allerdings einen erhöhten Wohnraumbedarf, vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Das Grundstück sollte daher genutzt werden, um die bestehende Wohnungsknappheit zu mildern.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Antrag hat zum Ziel, durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 die derzeitige Ausweisung eines Grundstückes von „Fläche für den Gemeinbedarf (kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude - Wilhelm-Fabry-Museum)“ in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Das betroffene Grundstück Ellerstraße 1a/Benrather Straße 24 (Flur 51, Flurstück 447) liegt unmittelbar an der Straßenkreuzung im Eckbereich von Ellerstraße und Benrather Straße. Es ist laut Liegenschaftskataster **1.072 m<sup>2</sup>** groß und befindet sich im Eigentum der Stadt Hilden.

**Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan Nr. 240 wurde durch den Rat der Stadt Hilden am 15.02.2012 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hilden am 13.03.2012 rechtswirksam.

Ziel des Bebauungsplanes war und ist es, die Ecke Ellerstraße/ Benrather Straße, die aus städtebaulicher Sicht einen Missstand darstellt, langfristig durch ein markantes Gebäude aufzuwerten. Das leerstehende bzw. als Lager genutzte Gebäude Benrather Straße 24 hat keine Orientierung zu der durch den Bau der Berliner Straße entstandenen Ecksituation. Ähnliches gilt für das Gebäude Ellerstraße 1a, welches ebenfalls leer steht. Das Grundstück weist den Charakter einer Baulücke auf.

Um hier eine damals konzipierte Erweiterung des Museums zu ermöglichen, wurde der Bereich aufgrund seiner Nähe zum Wilhelm-Fabry-Museum als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

In dem für die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendigen Schallgutachten wurde festgestellt, dass im Eckbereich die Immissionsgrenzwerte (bei einem als M1 eingestuften Museumsneubau)

tagsüber um 15 dB(A) überschritten werden. Sollte auf dem für das Museum angedachte Grundstück eine Wohnnutzung angestrebt werden, werden die Orientierungswerte (WA: tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) noch weiter überschritten als im Bereich des Jacobushofes (Bebauungsplan Nr. 73A, 6. Änderung) an der Hochdahler Straße.

### ***Grundstücksbezogene finanzielle Aspekte***

Der „Buchwert“ des Grundstückes Ellerstraße 1a/Benrather Straße 24 beträgt **387.632 €**.

Hinsichtlich der Kosten muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass der Erwerb der Grundstücke im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erfolgte. Die ehemaligen Grundstückseigentümer wollten mit der Grundstücksübertragung die Stadt bei dem Ziel unterstützen, auf dem Grundstück ein Museum zu errichten.

Sollte das Grundstück anderweitig genutzt werden, sind den damaligen Eigentümern weitere **100.000 €** als Nachkaufpreis zu zahlen.

Das Grundstück Ellerstraße 1a war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes und Durchführung des Umlegungsverfahrens im Eigentum der Stadt Hilden.

Neben dem o.g. Grundstück selbst wurden im Zuge des Umlegungsverfahrens auch noch Teile der benachbarten Grundstücke Benrather Straße 26 und 28 durch die Stadt erworben, um eine Verbindung zwischen dem alten und dem neuen Standort des Museums herstellen zu können. Der Buchwert des Flurstückes 426 beträgt **27.260 €**, der Buchwert des Flurstückes 428 beträgt **21.170,01€**.

Es muss berücksichtigt werden, dass diese „Verbindungsgrundstücke“ ebenfalls ihre Funktion verlieren, wenn das „Hauptgrundstück“ nicht mehr zur Verfügung stünde.

### ***Ideenskizze zur Entwicklung des Wilhelm-Fabry-Museums***

Der Bebauungsplan Nr. 240 wurde aufgestellt, um dem Wilhelm-Fabry-Museum eine langfristig gesicherte Option für eine Erweiterung zu sichern und den Museumshof vom Erschließungsverkehr des rückwärtigen Garagenhofes zu befreien.

Für das Museum stellt es die einzige Möglichkeit dar, aus seinem heutigen „Hinterhof-Dasein“ herauszukommen und an einer städtebaulich prägnanten Stelle eine Chance zur Weiterentwicklung zu erhalten.

Damit ist es auch eine wichtige Option für die weitere Stadtentwicklung Hildens.

Das Wilhelm-Fabry-Museum zählt zu den wenigen medizinhistorischen Museen Deutschlands. Mit seinem Sammlungsschwerpunkt und der konzeptionellen Ausrichtung hat es ein Alleinstellungsmerkmal und ist auch nicht zuletzt durch seine Sonderausstellungen weit über die Grenzen Hildens hinaus bekannt. Aufgrund der geringen Ausstellungsfläche kann die Fabry-Ausstellung nicht parallel zu Wechselausstellungen gezeigt werden.

Durch einen Museumsneubau könnten den Besucherinnen und Besuchern neben einem aktuellen Ausstellungsprogramm auch eine multimedial aufgearbeitete, monografische Präsentation von Fabrys Leben und Wirken geboten werden. Dabei darf es sich jedoch nicht um eine statische Ausstellung handeln, sondern um ein variables Konzept, in dem immer wieder neue Bezüge hergestellt werden. Dazu gehören auch stadtgeschichtliche Aspekte sowie Darstellungen unserer historischen und kulturellen Wurzeln.

Arbeiten von bekannten Künstlern mit einer Verbindung zu Hilden wie etwa Heinz Breloh oder Charles Wilp müssen ebenfalls in der Neukonzeption berücksichtigt werden. Besonders das Werk von Breloh ist mittlerweile international hochgeschätzt und wird mit Bildhauergrößen wie Wilhelm Lehmbruck verglichen.

Darüber hinaus würde das erweiterte Museum mehr als ein Museum sein. Es stünde nicht nur im Zeichen der Wissensvermittlung, sondern sollte vor allem zum Austausch anregen und Menschen aller Altersschichten zusammenführen. Ein identitätsstiftender Ort, der neben dem Ausstellungswesen die Kinderkunstschule und auch die Kinder- und Jugendartothek in adäquater Form beherbergen könnte. Eine Wirkungsstätte, in der Theorie und Praxis eng miteinander verknüpft wären und in der Medien- und Materialkenntnisse vermittelt würden. Neben Werkstätten sind ein multifunktionaler Veranstaltungsraum, ein Museumsshop und ein Café Teil der Konzeption.

Durch die neue räumliche Situation gäbe es eine direkte Anbindung des Museums an das urbane Leben des Stadtzentrums.

Der Museumsneubau könnte gleichzeitig ein kulturelles Zentrum bilden. Nutzungsmöglichkeiten könnten u.a. für die Kulturamtsbereiche des Rathauses (Büros) mit der Kinderkunstschule sowie Mehrzweckflächen für Jugendarbeit sein.

Das erweiterte Haus sollte mit dem bestehenden Personal betrieben werden. Die Zusammenführung mit den übrigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Kulturamtes wäre sinnvoll, da dies der besseren Zusammenarbeit dienen würde und im Rathaus Büroräume gewonnen werden könnten.

Bei einer Mischnutzung sollte die Ausstellungsfläche auf zwei Ebenen angelegt werden. Auf Grundlage der bisherigen Gespräche wird seitens der Kulturverwaltung davon ausgegangen, dass ein Neubau mit geschätzte Baukosten von 6 Millionen Euro zu erreichen wäre.

Um eine ggfs. teilweise Refinanzierung zu ermöglichen, kann über eine Mischbebauung nachgedacht und auf den oberen Etagen ggfs. öffentlich geförderte Mietwohnungen in den Komplex integriert werden.

Zusätzliche finanzielle Mittel könnten aus der Kulturförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, bei einer Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts für die Innenstadt ggfs. aus Städtebaufördermitteln und ggf. aus privatem Sponsoring generiert werden.

Die Kosten sind geschätzt, es liegt keine konkrete Planung zu Grunde, weshalb auch noch keine genaueren Berechnungen vorliegen.

Entfällt das Grundstück für die Entwicklungsperspektive des Wilhelm-Fabry-Museums, ist es kaum noch möglich, ein vergleichbares „Ersatzgrundstück“ zu finden (und ggfs. zu erwerben). Mit einer Aufgabe des Grundstückes für das Museum hat dieses dann keine zukunftsfähigen Perspektiven mehr.

### **Alternative Nutzungsmöglichkeiten**

Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Alternativnutzungen überprüft.

Nachdem seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes einige Jahre verstrichen sind, sollen hier mögliche Alternativen aufgeführt und mit der konkreten örtlichen Situation abgeglichen werden.

*Für alle Alternativ-Nutzungen würde - vor einer Umsetzung - zunächst ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden müssen. In diesem ergebnisoffenen Verfahren müssten die auftauchenden planerischen Fragestellungen angesprochen und mit einem Lösungsvorschlag versehen werden.*

Alternative 1 Wohnnutzung (gem. Antrag Allianz für Hilden)

Im Antrag der Allianz für Hilden wird von einer Wohnbebauung mit einem Anteil an gefördertem Wohnraum gesprochen.

Für eine Wohnbebauung/-nutzung ergeben sich aus dem Standort diverse Problemfelder:

- Verkehrslärsituation (ca. 45.000Kfz/Tag im Knotenpunktbereich zuzüglich der Auswirkungen der Ampelanlage), fehlende lärmgeschützte erholungs- und Freiflächen
- Mikroklimatische Situation (hohe Feinstaubbelastung lt. Klimagutachten von 2009)
- Problematische Grundstückszu- und -abfahrt aufgrund der Lage im Aufstellbereich der Signalanlage
- Stellplatzthematik (wg. fehlender Flächen und fehlender Zufahrten)  
(Jedoch könnte ggfs. ein „Modell-Projekt Autofreies Wohnen“ angestrebt werden, um auf Grundlage einer auf einem Mobilitätskonzept basierenden Einzelfallentscheidung auf die Notwendigkeit des Stellplatznachweises verzichten zu können.)

Bei einer ganz oder in Teilen öffentlich geförderten Wohnbaumaßnahme sind zudem die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2019 des Landes NRW zu beachten.

Diese legen fest, dass ein (geförderter) Standort durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt sein darf, dass ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche herzurichten ist (ohne Stellplätze), dass ein gesundes und ruhiges Wohnen möglich sein muss und die Wohnungen über Freisitze (Balkone, Terrassen, Loggien) verfügen müssen.

Die Umsetzung des Antrages der Allianz, nämlich die Nutzung des Grundstückes für ein Wohnbauvorhaben, ist also mit einer Reihe von Schwierigkeiten belegt, die im Rahmen eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zu untersuchen sind und für die vor Rechtskraft einer Bebauungsplanänderung eine architektonisch-planerisch Lösung aufgezeigt werden müsste. Aus heutiger Sicht bestehen Zweifel, ob dies aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes unmittelbar am Knotenpunkt möglich ist.

Vom Umfang her wären auf dem Grundstück grundsätzlich zwischen 1.200 und 1.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisierbar, ausgehend von einer an die Umgebung angepassten III-Geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach (Satteldach).

Je nach Größe der Wohneinheiten könnten zwischen 10 und 15 Wohneinheiten entstehen.

Alternative 2 Kindertagesstätte

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.072 m<sup>2</sup>.

Davon ausgehend, wäre hier eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen denkbar, verbunden mit den dazugehörigen Außenanlagen.

Je Gruppe werden nach den Vorgaben des LVR Außenspielflächen in einer Größenordnung von ca. 300m<sup>2</sup> erwartet (bei zwei Gruppen ca. 500-600 m<sup>2</sup>).

Auf der verbleibenden Fläche ließen sich dann, allerdings nur in „gestapelter“ Form, also mehrgeschossig, die Flächen der Gruppen und sonstigen Funktionsflächen einer KiTa unterbringen (Einhaltung von Grenzabständen; Abstellflächen für Müllbehälter, Fahrräder u.ä.).

Von der Erreichbarkeit her ist der Standort zwiespältig zu beurteilen.

Platz für „Eltern-Taxis“ morgens und nachmittags ist nicht vorhanden. Auch für Mitarbeiter ist ein Stellplatz am Grundstück selbst fraglich.

Zu Fuß und mit dem Fahrrad sind jeweils komplexe Lichtsignalanlagen zu überwinden, nicht nur für Kinder im Kindergarten-Alter nicht zumutbar.

Auch sind umliegende Spielplätze - etwa im Stadtpark - nur schwer zu erreichen.

Alternative 3 Büronutzung

Büroflächen sind in Hilden grundsätzlich ausreichend verfügbar. Insofern ist es fraglich, für den hier in Rede stehenden Standort einen Investor für ein Bürogebäude zu finden. Prinzipiell ist es möglich, ein auch städtebaulich interessantes Bürogebäude an dem Standort zu realisieren. Jedoch handelt es sich dann um ein Bürogebäude, dem die eigenen Stellplätze fehlen würden und welches aufgrund der Lage im Knotenpunktbereich nicht angeliefert werden könnte. Öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl sind in räumlicher Nähe ebenfalls nicht verfügbar. Die Erschließung mit Angeboten des Öffentlicher Personen Nahverkehrs (ÖPNV) ist dagegen sehr gut.

Grundsätzlich sind auch - wie oben bereits dargelegt - gemischte Nutzungen des Museums mit den Alternativen 1 und 3 möglich.

Jedoch sollte das Eigentum an einer gemischt genutzten Immobilie in einer Hand innerhalb des Konzerns „Stadt Hilden“ bleiben. Die Mischung der Eigentumsverhältnisse in Form einer WEG könnte das Museum in seinen Tätigkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Insgesamt lässt sich - was andere Nutzungen für das Eckgrundstück Ellerstraße / Benrather Straße angeht - feststellen, dass die Voraussetzungen vor Ort solche anderen Nutzungen nicht problemlos umsetzen lassen.

Vielmehr wäre in jedem Fall eine aufwendige Detailplanung erforderlich, um beurteilen zu können, ob Alternativen umsetzbar sind oder nicht bzw. mit welchem Aufwand. Hierzu wären zudem auch externe Beteiligungen und Fachgutachten notwendig.

**Beschlussvorschlag**

In der Zusammenschau der bisherigen Ausführungen zeigt sich, dass an dem Standort verschiedene Interessenslagen zusammentreffen:

- Kulturelle Interessen in Form des Wilhelm-Fabry-Museums und einer dort möglichen Weiterentwicklung der Hildener Kulturangebote bis hin zu einem Identität stiftenden Museumsneubau
- Städtebauliche Interessen mit dem Ziel, einen augenfälligen städtebaulichen Missstand mit Hilfe eines markanten Neubaus zu beheben und so dem Standort der Hildener Innenstadt einen weiteren Entwicklungsschub zu verschaffen
- Wohnungspolitische Interessen, der für Hilden postulierten Knappheit an kostengünstigem Wohnraum durch einen zumindest in Teilen öffentlich geförderten Wohnungsneubau zu begegnen.

Alle diese Interessenslagen sind nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher erforderlich, dass vor einer Entscheidung über die weitere Verwendung des städtischen Grundstückes im Eckbereich von Ellerstraße und Benrather Straße zunächst ein politischer Verständigungsprozess unter den im Rat vertretenen Parteien und Ausschüssen erfolgen muss.

Dieser Verständigungsprozess muss in einer Position des Rates der Stadt Hilden münden, sowohl zur konkreten Verwendung des betroffenen Grundstückes als auch zur weiteren Entwicklung des Wilhelm-Fabry-Museums und der Hildener Kulturangebote insgesamt.

Sollten sich die Fraktionen im Rat der Stadt Hilden auf eine solche Vorgehensweise einigen, würde die Verwaltung in einem nächsten Schritt Vorschläge zum Ablauf eines solchen Verständigungsprozesses ausarbeiten und der Politik zur Beratung/Beschlussfassung vorlegen.

Ein **Beschlussvorschlag** für die hier vorliegende Sitzungsvorlage wäre in dieser Weise zu formulieren, dass die Verwaltung mit der Ausarbeitung von Vorschlägen für Organisation und Durchführung des „Verständigungsprozesses“ beauftragt wird und diese zum nächstmöglichen Zeitpunkt den betroffenen Fachausschüssen zur Beratung vorlegt.

gez.  
B. Alkenings  
Bürgermeisterin

**Klimarelevanz:**

Es handelt sich bei dem hier betroffenen Bereich um einen „lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsraum“. Auch mit Feinstaub ist der Standort hoch belastet.

(Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden; Geonet GmbH, Hannover, 2009)

Dementsprechend hat es auf das Klima keine weiter verschlechternde Wirkung, ob nun ein Museumsgebäude entstehen würde oder ein Gebäude für eine Alternativ-Nutzung.

**Finanzielle Auswirkungen**

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.  
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Franke

Antrag	Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2020
--------	----------------------------	------------

### Änderung des Bebauungsplans Nr. 240

#### Antrag:

Die ALLIANZ FÜR HILDEN beantragt, den Bebauungsplan Nr. 240 im Bereich des Eckgrundstücks Ellerstr./Benrather Str. mit dem Ziel zu ändern, dass dort eine Wohnbebauung mit einem Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen kann. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Vorschlag zu unterbreiten.

#### Begründung:

Das Eckgrundstück Ellerstr./Benrather Str. ist seit Jahren ungenutzt. Aktuell befinden sich auf diesem der Stadt gehörenden Grundstück zwei Gebäude, die seit Jahren leer stehen und marode sind. Im Bebauungsplan Nr. 240 ist der vorgenannte Grundstücksteil als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und soll kulturellen Zwecken, d.h. dem Wilhelm-Fabry-Museum und Kornbrennerei, dienen.

Auf absehbare Zeit ist nicht zu erkennen, dass die Stadt über die Mittel verfügen wird, diese Flächen für einen Erweiterungsbau des Museums zu nutzen. Das Wilhelm-Fabry-Museum und die Kornbrennerei sind eine attraktive Konstante unserer Stadt, aber die Besucherzahlen der vergangenen Jahre lassen nicht erkennen, dass das Museum an Attraktivität zugenommen hat und somit ein Erweiterungsbau gerechtfertigt wäre. Hilden hat allerdings einen erhöhten Wohnraumbedarf, vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Das Grundstück sollte daher genutzt werden, um die bestehende Wohnungsknappheit zu mildern.

gez. Claus Munsch  
Fraktionsvorsitzender

gez. Friedhelm Burchartz  
Stv. Fraktionsvorsitzender



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzustandes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

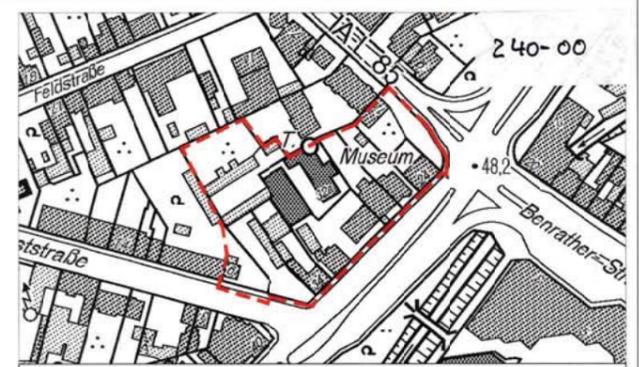
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WA	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
1,2	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
g	geschlossene Bauweise
SD/WD	Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Wilhelm-Fabry-Museum)
6. Verkehrsflächen
- 6.1. Strassenverkehrsfläche
- 6.2. Strassenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
- private Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
- Erhaltungs- und Nachpflanzungsgebiet
- temporäres Erhaltungsgebiet

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- 14.1. Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, (Denkmalbereich Bennrather Straße)
- 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.12. Altlastenverdachtsfläche nach dem Kataster des Kreises Mettmann
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Maßstab; Angabe in m (Meter)

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- 1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht-störende Handwerksbetriebe (Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke (Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften (Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.5. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können (Garagen, Carports), ausgeschlossen. Dies gilt nicht für ausdrücklich im Bebauungsplan ausgewiesene Standorte für Stellplätze und Garagen.
- Jedoch sind Anlagen gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1, 13, 28, 45 und 49 BauO NRW zulässig.
- 1.6. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet sind außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen zulässig.
- 2. Fläche für den Gemeinbedarf**
- Die für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen dienen gemäß Planarstellung kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen; hier: dem Wilhelm-Fabry-Museum inklusive der Alten Konfirmations- und den dazugehörigen Außenanlagen.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Die im Plangebiet festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäume (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauO) sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Während Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 19220 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 und gemäß der Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftsflage (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (FGSV-Nr. 293/4), Ausgabe 1999, zu schützen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.
- Ausgenommen hiervon sind die zum temporären Erhalt gekennzeichneten Bäume. Diese dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen und bei Inanspruchnahme des baurechts ohne Nachpflanzung gefällt werden. Muss ein dargelegtes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen.
- Sämtliche Pflegearbeiten an den zu erhaltenden Bäumen sind vor Durchführung der Pflege mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt abzustimmen.
- [Fundstelle DIN 19220: Beuth-Verlag; Fundstelle RAS-LP: FGSV-Verlag]
- 4. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 4.1. An den im Bebauungsplan mit XXX, OOO, III und VVV gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen für schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1998 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen:
- | Lärmpegelbereich (L <sub>eq</sub> ) | maßgeblicher Außenlärmpegel (dB) | Raumart     | erf. R <sub>min</sub> des Außenbauteils in dB |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------|---|
| III                                 | 81 - 85                          | Büro (z.B.) | 35  |
| IV                                  | 86 - 90                          | Büro (z.B.) | 40  |
| V                                   | 91 - 95                          | Büro (z.B.) | 45  |
| VI                                  | 96 - 100                         | Büro (z.B.) | 50  |
- Bei gewerblich genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Büro, oder ähnlich) sind an den Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, keine technische Vorkkehrungen/ bauliche Maßnahmen vorzusehen.
- 4.2. Ab einschließl. Lärmpegelbereich III sind bei zum Schaffen geeignete Räume und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster zur lüftungsgewandten Gebäudeseite (Gebäudefassaden ab Lärmpegelbereich III) aufweisen, schallschützende, fensterunabhängige Lüftungslösungen gemäß VDI 2719: Schallschirmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987, einzubauen.
- Für Büros und andere schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind solche Anlagen ab einschließl. Lärmpegelbereich IV einzubauen. Falls die Räume ausschließlich Fenster zur lüftungsgewandten Gebäudeseite (Gebäudefassaden ab Lärmpegelbereich III) aufweisen, Auf den textlichen Hinweis Nr. 6 wird verwiesen.
- 4.3. Bis zum Bau des schützenden Baukörpers auf den Grundstücken Bennrather Str. 24 / Eilerstraße 1a (Museumsbau) wird festgelegt: An den im Bebauungsplan mit den Lärmpegelbereichen IV und höher gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden an den Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechende technische Vorkkehrungen/ bauliche Maßnahmen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 vorzusehen, die einem Lärmpegelbereich der zur Straße orientierten Fassade abzüglich 10 dB(A) entsprechen.
- 4.4. Von den Festsetzungen 4.1 bis 4.3 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper oder Abschirmwänden (und ähnliches) geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten als in den zeichnerischen Festsetzungen vorgegeben werden.
- 4.5. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze Poststraße 2 / Poststraße 6 ist als Wandscheibe mit einer Höhe von 2 m über der Fahrbahnoberfläche der privaten Wegfläche zu errichten. Die Wandscheibe muss mindestens als einseitig absorbierende Lärmschutzwand mit einer Schallschirmung an der lüftungsgewandten Seite von DE-4 dB(A) gemäß RLS 90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (S. 20 Tab. 7) ausgeführt werden.
- 4.6. Bei Garagen-Neubauten müssen nachweislich geräuscharme Torkonstruktionen verwendet werden.
- [Fundstelle DIN 4109 und VDI 2719: Beuth-Verlag]  
[Fundstelle RLS 90: FGSV Verlag]
- 5. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 66 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
- Die Hauptbaukörper sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° - 45° auszuführen. Dachgauben und Dachschneppen sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50 % der Traufhöhe betragen.
- Textliche Hinweise**
1. Die Gebäude Bennrather Straße 32 und 34 liegen im Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung Bennrather Straße vom 14.10.1987. Die Fassaden der Gebäude sind zu erhalten, da sie für den Denkmalbereich prägend sind.
2. Die Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen kann im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1, 40721 Hilden, vorgenommen werden.
3. Pflanzliste:
- Bäume, standortgerecht:
- Mindestqualität: Hochstamm, 3x v, mDb, STU 18-20
- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
  - Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
  - Quercus rubra Rot-Eiche
  - Tilia cordata Winter-Linde
4. Die Bereiche zukünftiger Vegetationsflächen sollen während der Baumaßnahmen nicht für Baufahrzeuge, zur Lagerung von Baumaterialien oder sonstigen Baustelleneinrichtungen genutzt werden.
5. Für Gebäudefassaden mit der Ausweisung „Lärmpegelbereich VI“ ist bei einem Fensterflächenanteil von 30 % und mehr der Einbau von Verbundfenstern bzw. Kasterfenstern erforderlich.
6. Grundsätzlich wird empfohlen, ruhebedürftige Räume - insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer - auf der lüftungsgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
7. Bei Baumaßnahmen auf den als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Grundstücksbereichen ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Die Altlastenverdachtsflächen haben die Bezeichnung 6470/16 H (Bennrather Straße 34) und 6470/17 H (Bennrather Straße 32/Fabry-Museum).



**Plangrundlage**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen geometrisch einwandfrei.

Hilden, den 02.09.2010

Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag  
(Stuhlträger)  
Stadtvermessungsdirektor

**Ausfertigungsvermerk**

Der Rat der Stadt Hilden hat am 15.02.2012 diesen Plan als Satzung beschlossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den 22.02.2012

(Thiele)  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Am 13.03.2012 wurden der Satzungsbeschluss und die dauerhafte Auslegung dieses Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Hilden bekanntgemacht.

Hilden, den 14.03.2012

Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag  
Goll  
(Sachbearbeiter/)

**Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage**

Der eingetragene Entwurf und die Textlichen Festsetzungen entsprechen den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan.

Hilden, den 20.10.2011

Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag  
Goll  
(Sachbearbeiter/)

**Verfahren**

Aufstellungsbeschluss: 25.08.1999  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 15.09.1999  
Offenlagebeschluss: 09.02.2011  
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses: 10.03.2011  
Offenlage: vom 21.03 bis einschl. 29.04.2011  
Beschluss der erneuten Offenlage: 19.10.2011  
Bekanntmachung d. Offenlagebeschlusses: Erneute Offenlage: vom 14.11. bis 19.12.2011

Maßstab 1: 500

**Hilden**

**Bebauungsplan  
Nr. 240**

