

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 19.04.2021
AZ.: IV/61.1 B-Plan 139A Fe

WP 20-25 SV 61/033

Antragsvorlage

**Antrag der FDP vom 12.04.2021 zum
Bebauungsplan Nr. 139A für den
Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive
Hinterland:
Reduzierung des Bauvolumens**

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

05.05.2021

Entscheidung

Anlage 1: Antrag der FDP

Anlage 2: Stellungnahme der WGH zum Antrag der FDP

Anlage 3: Stellungnahme des Planungsbüros ISR

Anlage 4: Bebauungsstudie 2 zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205

Anlage 5: Bebauungsstudie 3 zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205

Antragstext:

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses werden gebeten wie folgt zu beschließen:

Die Ausweisung von Neubaumöglichkeiten des vorgesehenen Baugebietes soll auf maximal 60m begrenzt werden (maximale Bautiefe gemessen ab Hinterkante Bürgersteig). Dahinter kann der Stellplatznachweis z.B. durch Carports mit begrünten Dächern realisiert werden.

Erläuterungen zum Antrag:

Grundsätzlich ist eine mehrgeschossige Bauweise wirtschaftlicher als in die Tiefe zu bauen. Darüber hinaus schont eine mehrgeschossige Bauweise den Flächenverbrauch und ermöglicht gerade im Bereich Hofstraße 150 den Erhalt der Kaltluftschneise, die beträchtliche Auswirkungen auf das örtliche Belüftungssystem im Hildener Süden hat und berücksichtigt wesentlich den Artenschutz im Hinterland.

Der Kompromissvorschlag der FDP-Fraktion sieht eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss vor. Die Gebäudehöhe von ca. 12 Metern entspricht in etwa der Nachbarbebauung Hofstraße 152 und 154. Moderne Gebäude mit energetisch hochwertiger Ausstattung, anspruchsvoller Architektur, Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage, etc. sollen sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.

Die Hildener FDP ist überzeugt, dass mit einer Bebauung ähnlich dem Kompromissvorschlag (siehe Anlage) mit einer Bautiefe ab Hinterkante Bürgersteig von max. 60m an dem Standort eine behutsame Nachverdichtung erreicht werden kann.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass diese gegenüber dem Vorschlag der WGH reduzierte Bauweise von den Kritikern und betroffenen Anwohnern mitgetragen werden kann und somit allen Interessen und Anliegen Rechnung getragen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden ist weiterhin hoch. Insbesondere an bezahlbaren Wohnraum besteht Bedarf. Daher ist die gezielte Nachverdichtung mit geeigneten Bauformen an ausgewählten Standorten ein wichtiges städtebauliches Instrument.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf der städtischen WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH - im Folgenden WGH -, welcher der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss (siehe WP 20--25 SV 61/002) beigelegt war, sieht eine Bebauung mit 43 Wohneinheiten in sechs kleinen Mehrfamilienhäusern sowie zusätzlich vier Einfamilienhäuser vor. Mit der WGH als Projektpartner kann gewährleistet werden, dass im gesamten Plangebiet (bis auf die geplante Einfamilienhausbebauung) ein sehr hoher Anteil der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum oder für andere wohnungspolitische Ziele umgesetzt wird.

Mit dem nun vorgelegten Antrag der FDP würde die Anzahl an neuen Wohneinheiten im Plangebiet deutlich reduziert. Der vorgelegte städtebauliche Entwurf wäre bei entsprechender Beschlussfassung detailliert hinsichtlich folgender Punkte zu prüfen:

- Einfügen in die Umgebung (z.B. maximale Gebäudehöhe)
- Einhaltung von Abstandsflächen
- Erschließung (Zufahrt / Entwässerung)
- ausreichende Anzahl an Stellplätzen / Carports
- Einhaltung der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Grundstücksverfügbarkeit

Die Stadtverwaltung hat hierzu bereits den Kontakt zur WGH aufgenommen. Die Stellungnahme der WGH sowie die Stellungnahme des von der WGH beauftragten Planungsbüros mit Darstellung des aktuellen Bearbeitungsstands des Bebauungsplanverfahrens sind dieser Sitzungsvorlage als Anlagen beigelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Reduzierung der Wohneinheiten in der vorgeschlagenen Größenordnung die Wirtschaftlichkeit des Projektes massiv gefährdet. Zudem sind im Entwurf der FDP private Grundstücksflächen in die Überlegungen eingeflossen, dies würde den Ankauf dieser Grundstücksflächen erforderlich machen. Sofern der Ankauf scheitern würde, können rd. 1/3 der vorgeschlagenen Wohneinheiten nicht realisiert werden.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt geht die WGH davon aus, dass diese vorgeschlagene, deutliche Reduzierung von 43 auf ca. 20 Wohneinheiten die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum gefährdet (siehe Stellungnahme der WGH). Zudem verweist die WGH auf die Förderrichtlinien des Landes NRW hin und bezweifelt, dass die zwingend erforderlichen Freiflächen in ausreichenden Umfang berücksichtigt sind. Seitens der Stadtverwaltung wird in diesem Zusammenhang auch auf die einzuhaltende GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete hingewiesen.

Des Weiteren ist bei der vorgeschlagenen Bebauung die Thematik des Schallschutzes noch nicht berücksichtigt. Durch die Gebäudestellung wird voraussichtlich keine abschirmende Wirkung erreicht. Die bisherigen schalltechnischen Untersuchungen müssten nochmals auf den neuen Entwurf angepasst und erneut durchgeführt werden.

Sofern dem vorliegenden Antrag der FDP zugestimmt wird, wird eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich und die Realisierung des Projektes wird sich entsprechend der Ausführungen des Planungsbüros ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH um ca. 6 bis 9 Monate verzögern, darüber hinaus erscheint es mit der vorgelegten Planung nicht mehr möglich zu sein, dem Planungsziel, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, gerecht werden zu können.

In der Zeit seit der Beratung der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205 „Hofstraße 150 inklusive Hinterland: Untersuchung der Neubaupotentialfläche“ im Jahr 2019 hat die Verwaltung ihre Einstellung zu dem Projekt geändert.

Die Verwaltung empfiehlt nunmehr, von der Bebauung des Hinterlandes und dem damit verbundenen Bau einer Erschließungsstraße Abstand zu nehmen. Die Verwaltung regt an, das Projekt nun auf Basis der damals beratenen Bebauungsstudie 3, die nach § 34 BauGB realisierungsfähig erscheint, neu auszurichten.

Um die damaligen Inhalte der Studien in Erinnerung zu rufen, werden dieser Sitzungsvorlage als Anlage auch die damals vorgestellten Studie 2 und 3 beigelegt.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch die geplante Bebauung im Bereich Hofstraße Nr. 150 inkl. Hinterland wird es gegenüber dem heutigen Ist-Zustand zu einer höheren Grundstücksversiegelung kommen. Durch die mit dem Antrag angestrebte Reduzierung des Bauvolumens gegenüber dem Entwurf der WGH wird die Versiegelung jedoch deutlich reduziert, wodurch bereits die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gemildert werden.

Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen können, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima weiter zu reduzieren.

An den
Bürgermeister
Herrn Dr. Claus Pommer
Am Rathaus 1

40721 Hilden

12. April 2021

Antrag

**auf Reduzierung des Bauvolumens im Bebauungsplanverfahren
Nr. 139a (Hofstraße 150)
zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05. Mai 2021**

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses werden gebeten wie folgt zu beschließen:

Die Ausweisung von Neubaumöglichkeiten des vorgesehenen Baugebietes soll auf maximal 60m begrenzt werden (maximale Bautiefe gemessen ab Hinterkante Bürgersteig). Dahinter kann der Stellplatznachweis z.B. durch Carports mit begrünten Dächern realisiert werden.

Begründung:

Grundsätzlich ist eine mehrgeschossige Bauweise wirtschaftlicher als in die Tiefe zu bauen. Darüber hinaus schont eine mehrgeschossige Bauweise den Flächenverbrauch und ermöglicht gerade im Bereich Hofstraße 150 den Erhalt der Kaltluftschneise, die beträchtliche Auswirkungen auf das örtliche Belüftungssystem im Hildener Süden hat und berücksichtigt wesentlich den Artenschutz im Hinterland.

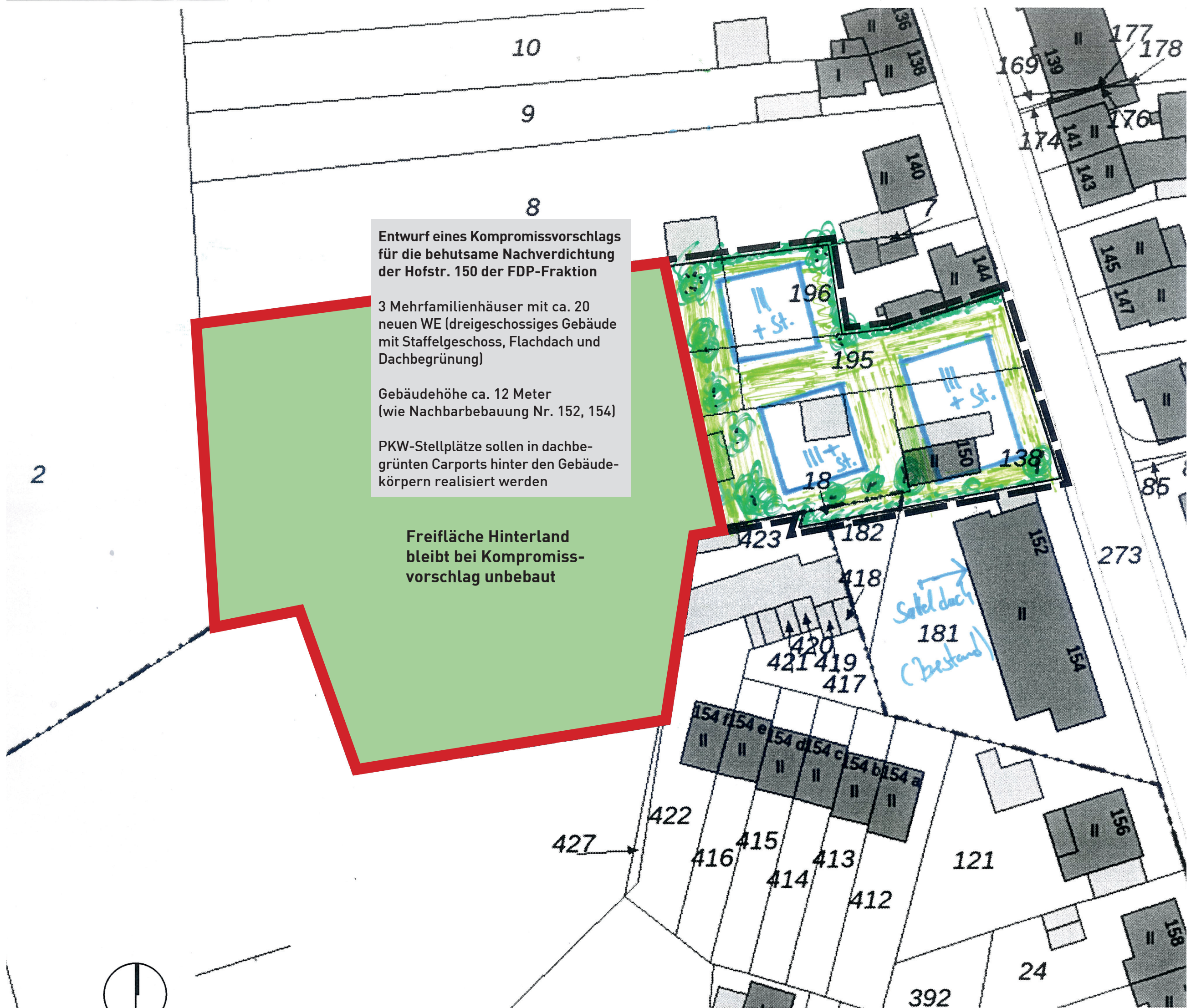
Der Kompromissvorschlag der FDP-Fraktion sieht eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss vor. Die Gebäudehöhe von ca. 12 Metern entspricht in etwa der Nachbarbebauung Hofstraße 152 und 154. Moderne Gebäude mit energetisch hochwertiger Ausstattung, anspruchsvoller Architektur, Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage, etc. sollen sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen.

Die Hildener FDP ist überzeugt, dass mit einer Bebauung ähnlich dem Kompromissvorschlag (siehe Anlage) mit einer Bautiefe ab Hinterkante Bürgersteig von max. 60m an dem Standort eine behutsame Nachverdichtung erreicht werden kann.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass diese gegenüber dem Vorschlag der WGH reduzierte Bauweise von den Kritikern und betroffenen Anwohnern mitgetragen werden kann/und somit allen Interessen und Anliegen Rechnung getragen wird.

[REDACTED]
Hildon Joseph
Fraktionsvorsitzender

Anlage: Entwurf Kompromissvorschlag





Wohnungsbaugesellschaft
Hilden mbH

Postanschrift WGH
Am Rathaus 1 • 40721 Hilden

Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Sachgebiet Stadtplanung
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Kirchhofstraße 33
40721 Hilden

Ihr Ansprechpartner:
A. v. Kielpinski-Manteuffel

Telefon: 02103.39770033
Fax: 02103.39770049

Sprechzeiten:
Dienstags
8:00-12:00 Uhr
Donnerstags
14:00-18:00 Uhr

a.manteuffel@wohnen-
hilden.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
13.04.2021

Unser Zeichen
vkm

16.04.2021

Antrag der FDP Fraktion zum B-Plan Nr. 139A vom 12.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Felsmann,

mit Zuschrift vom 13.04.2021 baten Sie um Stellungnahme der WGH zum im Betreff genannten Antrag.

Der Vorschlag mit ca. 20 Wohneinheiten in viergeschossiger Bauweise und Stellplätzen in Carports auf dem Grundstück in stark verdichteter Form, bietet entlang der Hofstraße bis in die Hinterbebauung wenig Freiraum bzw. Grünflächen zwischen den Gebäuden. Da auch die öffentliche Förderung im Fokus bei der Schaffung von neuen Wohnraum auf dem Plangebiet steht, dürfen die zwingend erforderliche Freiflächen nicht unberücksichtigt bleiben. Insofern bestehen Zweifel, ob der Vorschlag den Förderrichtlinien des Landes NRW entspricht und derartig umsetzbar ist.

Der Umstand, dass in die Betrachtung der von der FDP vorgeschlagenen Bebauung Grundstücksteilflächen einbezogen sind, die sich in privatrechtlicher Hand bzw. im Eigentum Dritter befinden, macht den zusätzlichen Ankauf dieser Grundstücksteile erforderlich. Beim Scheitern des Ankaufs aus diversen Gründen wäre etwa ein Drittel der hier vorgeschlagenen Wohneinheiten nicht mehr realisierbar und dadurch die Wirtschaftlichkeit des gesamten Projektes gefährdet.

Ungeachtet der v. g. Punkte müsste die WGH mit diesem Vorschlag grundsätzlich auf etwa 50% der von ihr geplanten Wohneinheiten verzichten. Da im Zusammenhang mit der finalen

Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Telefon 02103 39 77 00-11
Fax 02103 39 77 00-49
www.wgh-hilden.de

Geschäftsführer
André von Kielpinski-Manteuffel

Aufsichtsratsvorsitzender
Kevin Buchner

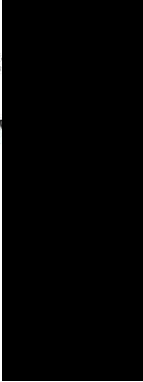
Sparkasse HRV
IBAN DE40 3345 0000 0034 3021 66

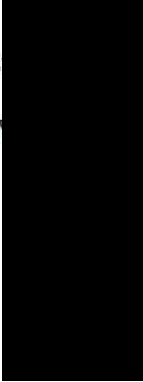
Amtsgericht Düsseldorf
HRB 46061
Steuernummer
135/5789/0024

BIC WELADED1VEL

Ust-IdNr.
DE187344703

planerischen Entwicklung des möglichen Baugebietes erhebliche Kosten anfallen werden, erscheint eine Wirtschaftlichkeit hier nicht gegeben.

Mit bes 

WGH V  baugesellschaft Hilden mbH

Stadt Hilden – Stadtplanungsamt –
Herr Stuhlträger / Herr Felsmann
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Per Mail an: tim.felsmann@hilden.de
peter.stuhltraeger@hilden.de

ISR Innovative Stadt-
und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan / Rheinland

Fon: 02129 / 566 209-0
Fax: 02129 / 566 209-16
mail@isr-haan.de
www.isr-haan.de

Projekt Nr. 19132
Hilden, Hofstraße

Haan, den 15.04.2021

Sehr geehrter Herr Felsmann, sehr geehrter Herr Stuhlträger,

im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 139A „Hofstraße Nr. 150 inkl. Hinterland“ haben die CDU-Fraktion sowie die FDP-Fraktion jeweils einen Antrag auf Überarbeitung des derzeitigen städtebaulichen Konzeptes mit 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (100% öffentlich geförderter Wohnraum) gestellt.

In Vorbereitung auf den geplanten Sitzungstermin am 05.05.2021, an dem diese Anträge zur Beratung gestellt werden, baten Sie die ISR um Erstellung einer Übersicht zum Verfahrensstand und um eine kurze Einschätzung zur Zeitschiene.

Am 18.11.2020 wurde die Verwaltung von den politischen Gremien der Stadt Hilden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Auf Grundlage dieses Auftrags hat die ISR in unmittelbarer Folge gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt die zu erarbeitenden Fachgutachten und Fachplanungen erörtert und entsprechende Gutachter und Fachplaner in das Bebauungsplanverfahren einbezogen. Mittlerweile wurden alle erforderlichen Gutachter von der Wohnungsbau-Gesellschaft Hilden mbH beauftragt.

Im Zuge der Projektbearbeitung hat die ISR gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt die Verfahrensumstellung zu einem sog. Voll- bzw. Regelverfahren diskutiert. Hierfür ist – im Unterschied zu einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – regelmäßig eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erarbeiten. In Vorbereitung dazu wurden bereits entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von Konrath Wennemar Architekten vom 21.10.2020 fing die Bearbeitung der jeweiligen Fachplanungen Ende November 2020 an, die der ISR zum heutigen Datum mit folgenden Ständen vorliegen.

- **Vermessergrundlage** (für den Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vollständig erfasst und vorliegend)
- **Hochbauplanung** (Fortschreibung der Planung mit u.a. Konkretisierung der Grundrisse, Ermittlung von relevanten Kenngrößen liegen bereits vor; iterative Abstimmung und Austausch mit dem Schallgutachten haben bereits stattgefunden)
- **Bebauungsplan-Vorentwurf** (zur weiteren Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt bereits erstellt)
- **Artenschutzprüfung** (Kartierung erfolgt, Berichterstellung in Finalisierungsphase)
- **Schallgutachten** (Zwischenergebnisse liegen vor, Berichterstellung in Finalisierungs- und Abstimmungsphase, die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden bereits mit den Hochbauarchitekten abgestimmt)
- **Straßenentwurfsplanung** (Leistungsphase 2 liegt vor, Plausibilisierung der Geometrien und Konkretisierung des Vorentwurfs (LPH 3) ist in Bearbeitung; Abstimmung mit Fachbehörden bereits erfolgt)
- **Entwässerungsplanung** (es haben mehrere Abstimmungen mit den Stadtentwässerungsbetrieben stattgefunden und es wurden mehrere Varianten erarbeitet; abgestimmte Konzeption liegt nun vor, LPH 3 ist in Bearbeitung)
- **Mobilitätskonzept/Stellplatzbedarfsanalyse** (in Bearbeitung)
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag** (Zwischenergebnisse liegen vor, Berichterstellung in Vorbereitung)
- **Innovationskonzept** (in Vorbereitung)
- **Begründung zum Bebauungsplan** (in Fortschreibung)
- **Umweltbericht** (in Vorbereitung)

Der nächste Schritt wäre die weitere Abstimmung der vorliegenden Planungsstände mit dem Stadtplanungsamt und den weiteren Fachämtern. Nach unserer Einschätzung liegen somit bereits umfangreiche Leistungen vor, sodass zeitnah der nächste Verfahrensschritt eingeleitet werden kann.

Zur zeitlichen Schiene haben wir uns im Hinblick auf die politisch gefassten Planungsziele, zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum, gemeinsam mit der WGH auf folgenden, strikten Zeitplan verständigt:

Mit der Finalisierung der oben beschriebenen Fachplanungen ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB derzeit für Oktober 2021 avisiert. Der erforderliche Beschluss über die frühzeitige Beteiligung sowie über die Umstellung auf ein Vollverfahren ist für die Sitzung im September 2021 zielgesetzt.

Auf dieser Grundlage kann ein Beschluss über die öffentliche Auslegung voraussichtlich im Januar 2022 sowie die Durchführung der Offenlage im Februar 2022 erfolgen. Mit einem Satzungsbeschluss kann nach derzeitiger Vorplanung im II. Quartal 2022, spätestens im III. Quartal 2022 gerechnet werden.

Sollte am 05.05.2021 ein mehrheitlicher Beschluss mit dem Auftrag zur Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes erfolgen, ist damit zu rechnen, dass eine wesentliche Umplanung, zumindest aber eine intensive und längere Findungsphase erforderlich sein wird. Die Fachgutachter dürften somit nicht nur geringfügige Anpassungen an den bisher erbrachten Leistungen vornehmen müssen, sondern eher eine von Grund auf neue Planung/Begutachtung durchführen.

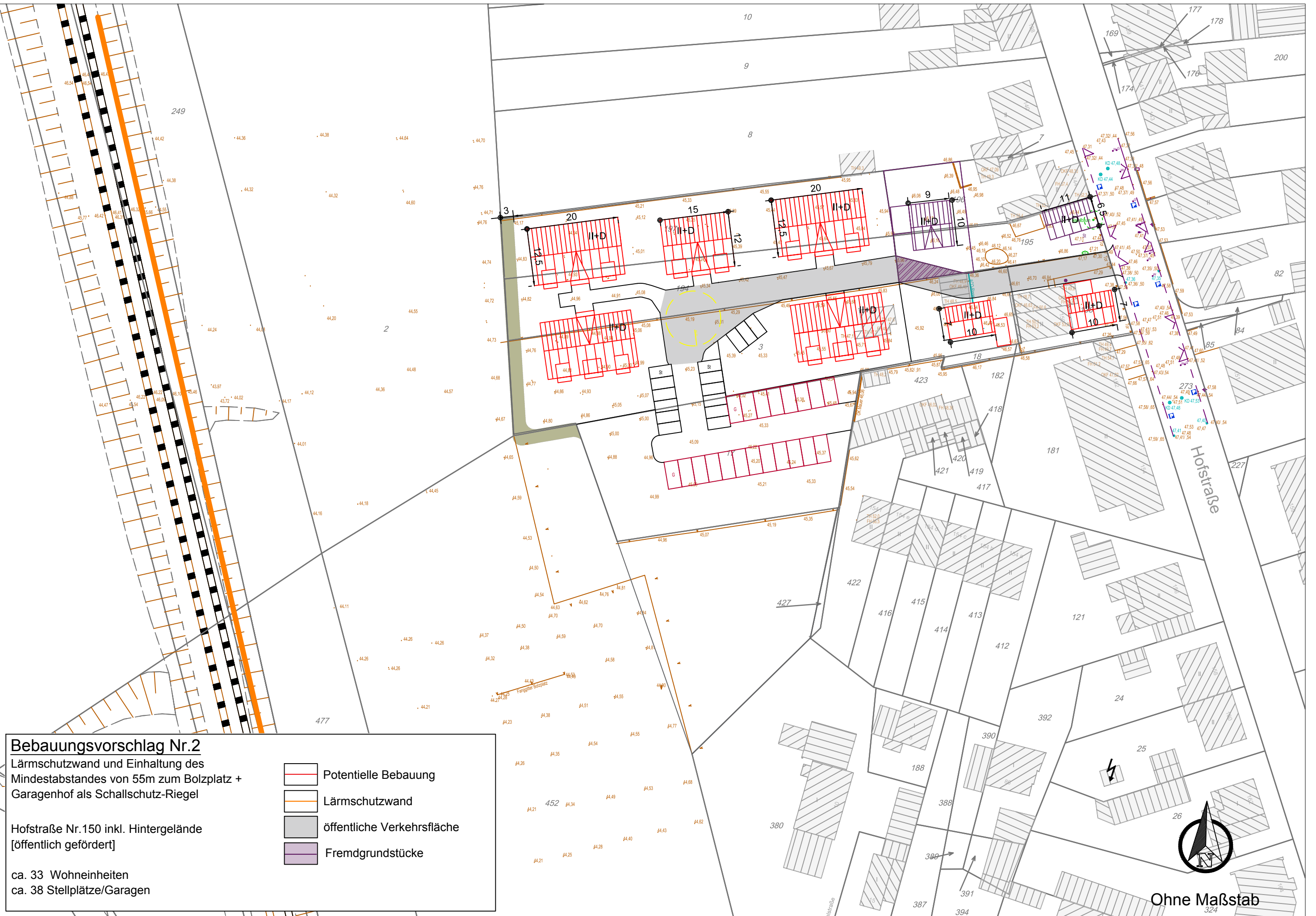
Zwischen den jeweiligen Fachdisziplinen herrschen bestimmte Abhängigkeiten und es ist von einem ständigen, iterativen Erarbeitungsprozess auszugehen.

Für die Fertigstellung der überarbeiteten Hochbauplanung (in der Detailschärfe des heutigen vorliegenden Standes) ist eine Bearbeitung von mindestens 2 bis 3 Monaten anzunehmen. Analog zur bisherigen Zeitschiene kann für die erneute Bearbeitung der Fachgutachter geschlussfolgert werden, dass mit Vorliegen eines finalisierten und politisch beschlossenen Konzeptes mit etwa 4 Monaten zu rechnen ist. Somit wäre (auch im Hinblick auf die hierfür erforderlichen Beschlüsse) mit einer zeitlichen Verzögerung von etwa 6 bis 9 Monaten zu kalkulieren. Somit kann ein Satzungsbeschluss – optimistisch betrachtet – frühestens im IV. Quartal 2022 bzw. I. Quartal 2023 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



im Auftrag
Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW



Bebauungsvorschlag Nr.2

Lärmschutzwand und Einhaltung des Mindestabstandes von 55m zum Bolzplatz + Garagenhof als Schallschutz-Riegel

Hofstraße Nr.150 inkl. Hintergelände
[öffentlich gefördert]

ca. 33 Wohneinheiten
ca. 38 Stellplätze/Garagen

Potentielle Bebauung

Lärmschutzwand

öffentliche Verkehrsfläche

Fremdgrundstücke

Bebauungsvorschlag Nr. 3

Arrondierende Bebauung nach
§ 34 BauGB
(Lärmschutz durch passive
Lärmschutzmaßnahmen)

Hofstraße Nr.150 inkl. Hintergelände
[öffentlich gefördert]

ca.12 Wohneinheiten
12 Garagen; 5 Stellplätze

- Potentielle Bebauung
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fremdgrundstücke

