Übersicht

Hilden

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

WP 20-25 SV 61/032

Antragsvorlage

Antrag der CDU vom 08.04.2021 zum Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland: Anpassung Entwurf und Reduzierung der Wohneinheiten

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 CDU
Anlage 2: Stellungnahme der WGH zum Antrag der CDU
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 CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hilden beantragt:

Die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden wird als Projektträger des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A gebeten, einen überarbeiteten Entwurf für die geplante Bebauung Hofstr. 150 (inkl. Hinterland) vorzulegen, der eine geringere Anzahl an Wohneinheiten vorsieht.

Erläuterungen zum Antrag:
In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.11.2020 wurde auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/002 mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 (inkl. Hinterland) beschlossen.

Teil der Sitzungsvorlage war ein städtebaulicher Entwurf, den die städtische WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH als Projektträger des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt hat. In dem Entwurf ist vorgesehen, „etwa 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau“ zu errichten. Im Gegensatz zu der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat aber weder der Stadtentwicklungsausschuss noch ein anderes Gremium des Rates diesen Entwurf als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Der CDU-Fraktion ist die Anzahl der Wohneinheiten zu hoch. Deshalb soll die WGH den Entwurf dahingehend überarbeiten, dass eine geringere Ausnutzung der Grundstücke angestrebt wird, die im Wesentlichen der ursprünglichen Studie der Stadt entspricht.

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.

Mit der städtischen WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH - im Folgenden: WGH - wurde ein Projektpartner für das vorliegende Plangebiet gefunden, der im gesamten Plangebiet (bis auf die geplante Einfamilienhausbebauung) einen sehr hohen Anteil der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum oder für andere wohnungspolitische Ziele der Stadt umsetzen möchte.

Die im Jahr 2019 vorgestellte städtische Studie, die damals von der Verwaltung empfohlen und anschließend mehrheitlich beschlossen wurde, hatte eine Bebauung mit 33 Wohneinheiten vorgesehen (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205 „Hofstraße 150 inklusive Hinterland: Untersuchung der Neubaupotentialfläche“). Diese städtebauliche Studie wurde seitens der WGH durch ein Architekturbüro weiterentwickelt. Mit der Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption durch die WGH für das Plangebiet kann aus heutiger Sicht an den Zielen zur Schaffung von öffentlich geförderten Wohnraum weiter festgehalten und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Die Gesamtzahl der Wohnungen wurde hierbei auf 43 Wohneinheiten erhöht.

Die nun vorgeschlagene Reduzierung der Wohneinheiten bedeutet, dass die entstehenden Erschließungs- und Entwicklungskosten auf weniger Wohneinheiten verteilt werden müssen. Eine mögliche Folge könnte sein, dass ein Teil der Bebauung nicht in Form von öffentlich geförderten Wohnraum realisiert wird. Städtebaulich denkbar wäre etwa ein Wohnungsmix; so könnte auch eine stärkere soziale Durchmischung im Plangebiet erreicht werden. Die Stadtverwaltung hat hierzu auch bereits den Kontakt zur WGH aufgenommen. Die Stellungnahme der WGH sowie die Stellungnahme des von der WGH beauftragten Planungsbüros mit der Darstellung des aktuellen Bearbeitungsstandes sind dieser Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Reduzierung der Wohneinheiten auch aus Sicht der WGH grundsätzlich machbar erscheint. Gleichwohl ist für die WGH die wirtschaftliche Machbarkeit des Vorhabens von großer Bedeutung. Detaillierte Aussagen hierzu könnten erst nach Vorlage eines überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs getätigt werden. Sofern dem vorliegenden Antrag der CDU zugestimmt wird, wird eine Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich und die Realisierung des Projektes wird sich ggfs. entsprechend der Ausführungen des Planungsbüros ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH um ca. 6 bis 9 Monate verzögern.

In der Zeit seit der Beratung der oben genannten Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205 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 beigefügt.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:
Bereits zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139A wurde dargelegt, dass es durch die geplante Bebauung zu einer höheren Grundstücksversiegelung kommen wird. Die Ausführungen zur Klimarelevanz haben auch bei der Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten weiterhin Bestand.

Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser kann dennoch der Versiegelungsgrad abgemildert werden. Zudem sind im Rahmen des Planverfahrens grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abzumildern.

CDU - Fraktion im Rat der Stadt Hilden

Antrag / Anfrage

Sitzung des	vom
	08.04.2021

Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 (inkl. Hinterland)

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hilden beantragt:

Die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden wird als Projektträger des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A gebeten, einen überarbeiteten Entwurf für die geplante Bebauung Hofstr. 150 (inkl. Hinterland) vorzulegen, der eine geringere Anzahl an Wohneinheiten vorsieht.

Begründung:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.11.2020 wurde auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/002 mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A für den Bereich Hofstraße 150 (inkl. Hinterland) beschlossen.
Teil der Sitzungsvorlage war ein städtebaulicher Entwurf, den die städtische WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH als Projektträger des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt hat. In dem Entwurf ist vorgesehen, „etwa 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau“ zu errichten. Im Gegensatz zu der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat aber weder der Stadtentwicklungsausschuss noch ein anderes Gremium des Rates diesen Entwurf als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.
Der CDU-Fraktion ist die Anzahl der Wohneinheiten zu hoch. Deshalb soll die WGH den Entwurf dahingehend überarbeiten, dass eine geringere Ausnutzung der Grundstücke angestrebt wird, die im Wesentlichen der ursprünglichen Studie der Stadt entspricht.

Die CDU-Fraktion bittet, dass dieser Antrag in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.05.2021 zur Beratung gestellt wird.

Claudia Schlottmann

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	Unser Zeichen	
	09.04.2021	vkm	16.04.2021

Antrag der CDU Fraktion zum B-Plan Nr. 139A vom 08.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Felsmann,

mit Zuschrift vom 09.04.2021 baten Sie um Stellungnahme der WGH zum im Betreff genannten Antrag.

Mit der von der WGH vorgeschlagenen Anzahl an Wohneinheiten steht die Wirtschaftlichkeit des Projektes im Vordergrund. Aufgrund der von der WGH zu erbringenden konzeptionellen und planerischen Vorarbeiten an diesem Projekt im Zusammenhang mit der zur Verfügung stellenden Infrastruktur bis in südwestlicher Ausdehnung entlang der Bahntrasse, ist die Realisierung von möglichst viel nutzbarer bzw. vermietbarer Wohnfläche zur Kompensation der Investitionen erforderlich, ohne die Wohnqualität zu vernachlässigen. Nicht zuletzt auch als Instrument, angemessene und marktgerechte Angebotsmieten zu erreichen.

Eine Reduzierung der geplanten Wohneinheiten reduziert die zu erwartenden Erträge bei nahezu gleichbleibenden Aufwand für Planung und Infrastruktur im Plangebiet. Folglich müssten die Angebotsmieten der verbleibenden Wohneinheiten angepasst bzw. erhöht werden.

Dennoch scheint es unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten denkbar, die Anzahl der geplanten Wohnungen zu reduzieren. Konkret wären eine Anpassung der Wohnformen im Plangebiet und ein Teil der Grundrisse erforderlich. So könnten zwecks Kompensation beispielsweise im südöstlichen Grundstücksbereich individuelle Wohnformen wie Einfamilienreihenhäuser bzw. Doppelhäuser errichtet werden, die konzeptionell die geplante Wohnform im Einfahrtsbereich zum Planungsgebiet von der Hofstraße, bestehend aus Einfamilienhäusern, fortführt.

Zusätzlich könnten aus einem Teil der eher als Kleinraumwohnungen geplanten Wohnungsgrundrisse, bei gleichbleibender Gesamtwohnfläche, größere Wohnungen für Familien realisiert werden, was die Gesamtzahl der Wohneinheiten reduziert, aber auf die Ertragslage einen marginalen Einfluss hätte.

Zur Stützung der v. g. Annahmen sind selbstverständlich planerische Überarbeitungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erforderlich, die von der WGH erst dann durchgeführt werden können, sobald eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise für das Plangebiet ergeht.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit bes[redacted]en

WGH [redacted]sbaugesellschaft Hilden mbH

ISR Stadt + Raum GmbH ▪ Zur Pumpstation 1 ▪ 42781 Haan

Innovativ in Stadt + Raum

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 Geschosswohnnungsbau (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 beauftrag. 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 Wohnungsbaugesellschaft 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.

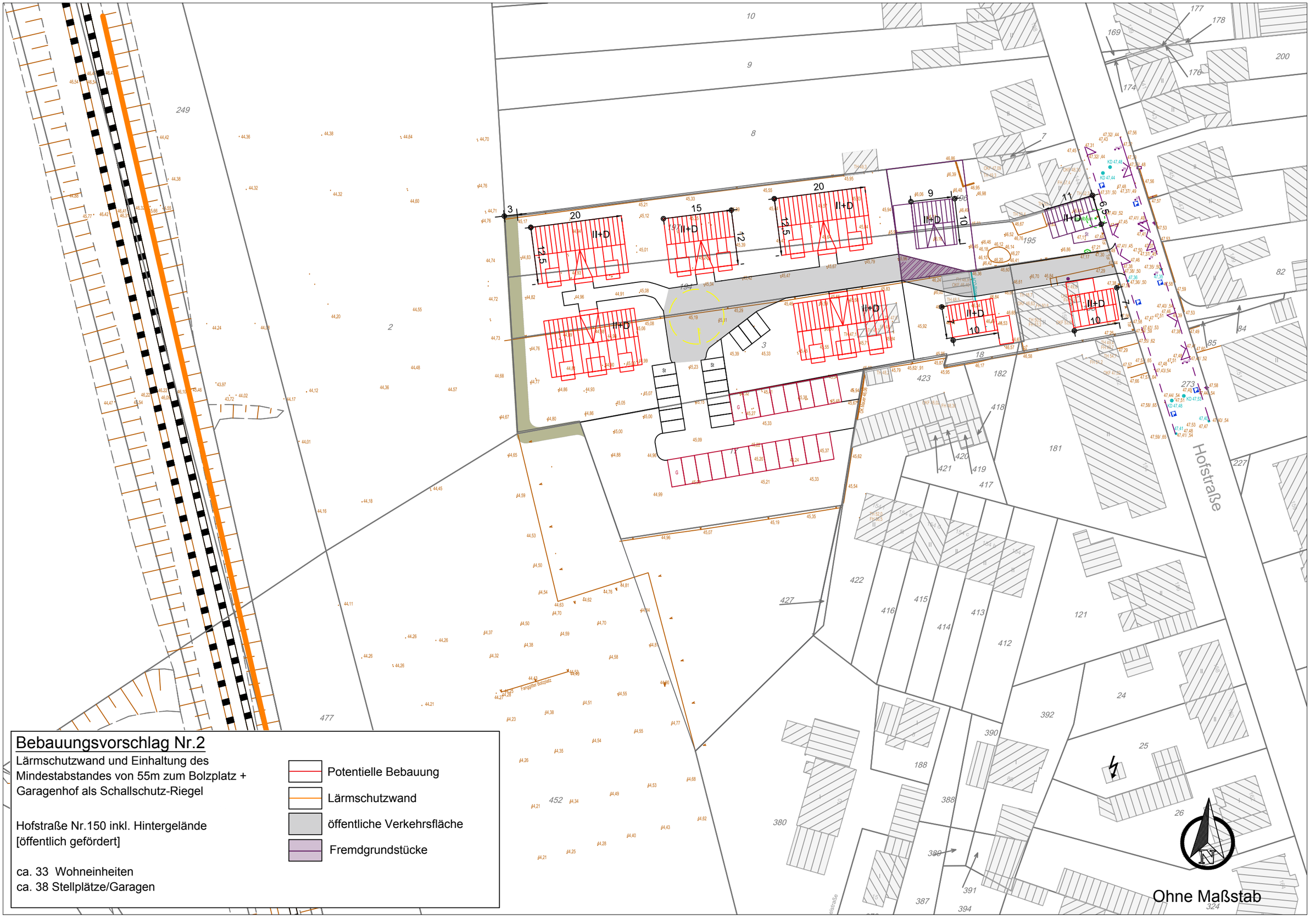
Zwischen den jeweiligen Fachdisziplinen herrschen bestimmte Abhängigkeiten und es ist von einem ständigen, iterativen Erarbeitungsprozess auszugehen.

Für die Fertigstellung der überarbeiteten Hochbauplanung (in der Detailschärfe des heutige vorliegendenn 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 Verfahrensverzögerung 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

[redacted]

im Auftrag
Dipl.-Ing. Kadir Özbölük
Stadtplaner AKNW


Hofstraße
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
Ohne Maßstab

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

Hofstraße

Ohne Maßstab