

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 18.10.2021  
AZ.: 61.1 BPlan 10C - Teil 1(A)  
Bopp

WP 20-25 SV 61/055

## Beschlussvorlage

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich Poststraße (VEP 23): Aufstellungsbeschluss

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

17.11.2021

Entscheidung

Anlage 1 - Lage in der Stadt

Anlage 2 - Plangebiet

Anlage 3 - Gestaltung: Planung VEP

Anlage 4 - Gestaltung: TG, Schnitt, Ansichten VEP

Anlage 5 - Schreiben Poststraße 39

Anlage 6 - Städtebauliche Ziele, Bplan-Entwurf 10C (2011)

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 für den Bereich „Poststraße“ als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 12 BauGB und § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Mitte an der Poststraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 55, 56 und 137 in Flur 13 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 10C - Teil 1 ist es, Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen.

## **Erläuterungen und Begründungen:**

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.09.2021 soll für den Bereich Poststraße 35-37 (teilweise ehemalige Schreinerei Szepanski) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst drei Grundstücke im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 10C. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 55, 56 und 137 in Flur 13 der Gemarkung Hilden, dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

### **Die Beschlussvorlage ist folgendermaßen aufgebaut:**

- Aktuelle Entwicklung
- Derzeitiges Planungsrecht
- Künftiges Planungsrecht
- Empfehlung der Verwaltung

### **Aktuelle Entwicklung**

#### Änderung der Planung des Vorhabenträgers:

Nach dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wurde die Baumasse im Blockinnenbereich verringert, um die Anlage einer öffentlich nutzbaren Grünfläche mit Spielplatz zu ermöglichen. Die Stellplatzanlage wurde um einige Meter verschoben.

#### Bauwunsch eines anderen Eigentümers:

Kürzlich wurde der Bauwunsch des Eigentümers eines direkt benachbarten Grundstücks (Flurstück 135 in Flur 13) an das Planungs- und Vermessungsamt herangetragen. Dieser möchte entsprechend des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 10C ein Einfamilienhaus im hinteren Bereich seines Grundstücks errichten (siehe Anlage 5).

Da neben seinem Gebäude Poststraße 37-39 nicht genug Grenzabstand besteht, um eine Zufahrt auf den hinteren Grundstücksteil sicherzustellen, ist das Vorhaben nicht unabhängig von einem Nachbargrundstück realisierbar. Deswegen war im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10C (siehe Anlage 6) die Bebauung mit Doppelhaushälften vorgesehen, deren Erschließung über das östlich angrenzende Grundstück (Poststraße 35) erfolgen sollte.

Das Vorhaben Poststraße 37-39 ist mit der hier vorgelegten Planung für den VEP (Bebauungsplan 10C - Teil 1) nicht vereinbar. Es wären daher Änderungen an der Planung erforderlich, und das Plangebiet müsste entsprechend vergrößert werden, wenn das Einfamilienhaus realisiert werden soll.

Die Eigentümer beider Grundstücke wurden darum gebeten, eine gemeinsame Lösung zu entwickeln. Falls rechtzeitig eine Rückmeldung der Eigentümer erfolgt, wird diese Beschlussvorlage in der Sitzung am 17.11.2021 aktuell ergänzt.

Unabhängig davon kann der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10C - Teil 1 gefasst werden (s. u., Empfehlung der Verwaltung).

### **Derzeitiges Planungsrecht**

Das hier betroffene Plangebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne

1. Nr. 10B (rechtskräftig 1973):  
Der Plan ermöglicht die Errichtung von Großgaragen im Blockinnenbereich, auch für den betroffenen Bereich. Für den restlichen Blockinnenbereich ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit könnte die gesamte Fläche versiegelt werden. Diese Festsetzung hängt mit der Ausweisung als **Kerngebiet** (MK) zusammen. An der Poststraße sollte eine geschlossene 4-geschossige Bebauung entstehen.
2. Nr. 10B, 1. Änderung (rechtskräftig 1990):  
Diese Änderungsplanung dient dem Ausschluss bzw. der Begrenzung von Nutzungen wie Spielhallen und Erotik-Betrieben.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insbesondere Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zulässig. Hierzu gehören beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Wohnungen sind im Wesentlichen Betriebsleitern vorbehalten und sonst nur ausnahmsweise zulässig.

### **Künftiges Planungsrecht**

Die Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft Jakob Durst GmbH & Cie. aus Mönchengladbach plant den Bau eines Mehrfamilienhauses (im öffentlich geförderten Wohnungsbau) und von zwei Reihenhauszeilen. Für die Wohnnutzung ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Umwandlung des Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich.

Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt für die Nutzung des betroffenen Bereiches, der Festsetzung eines Wohngebiets (WA) im Blockinnenbereich zwischen Poststraße, Bahnhofsallee und Benrather Straße (gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10C von 2011).

### **Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für die hier vorgestellte Planung zu fassen. Eine Vergrößerung des Plangebiets ist auch im Laufe des Verfahrens möglich, da es sich um flächenmäßig sowie städtebaulich geringe Erweiterungen handeln würde. Die Zielsetzung, innerstädtisches Wohnen in einem Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen, bliebe bestehen.

Die Heterogenität des Baugebietes mit einer Vielzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern erschwert die Weiterentwicklung des kompletten Bebauungsplans 10C. Die Entwicklung des Teilbereichs Poststraße 35 mit Hintergelände entsprechend der Planung der Jakob Durst GmbH & Cie - eventuell um das Nachbargrundstück erweitert - stellt daher eine positive Entwicklung dar, nähme sie doch die Planungsziele von 2011 für diesen Teilbereich auf.

Die Jakob Durst GmbH teilte mit, bereits über die Flurstücke im Plangebiet zu verfügen, die Planungs- und Erschließungskosten tragen zu wollen, und die Vorhaben in einer festzulegenden Frist umsetzen zu können.

Der Bebauungsplan sollte in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch und im beschleunigten Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Rechte und Pflichten von Vorhabenträger und Stadt würden dann in einem Durchführungsvertrag gesichert.

Wie in Hilden üblich, wird im Rahmen des beschleunigten Planverfahrens nicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Die Umweltbelange werden erhoben, in der Begründung dargelegt und in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt. Es wird nur auf den gesonderten Umweltbericht verzichtet. Der Flächennutzungsplan kann nach dem Satzungsbeschluss im Berichtigungsverfahren angepasst werden, ohne ein eigenes Planverfahren zu durchlaufen.

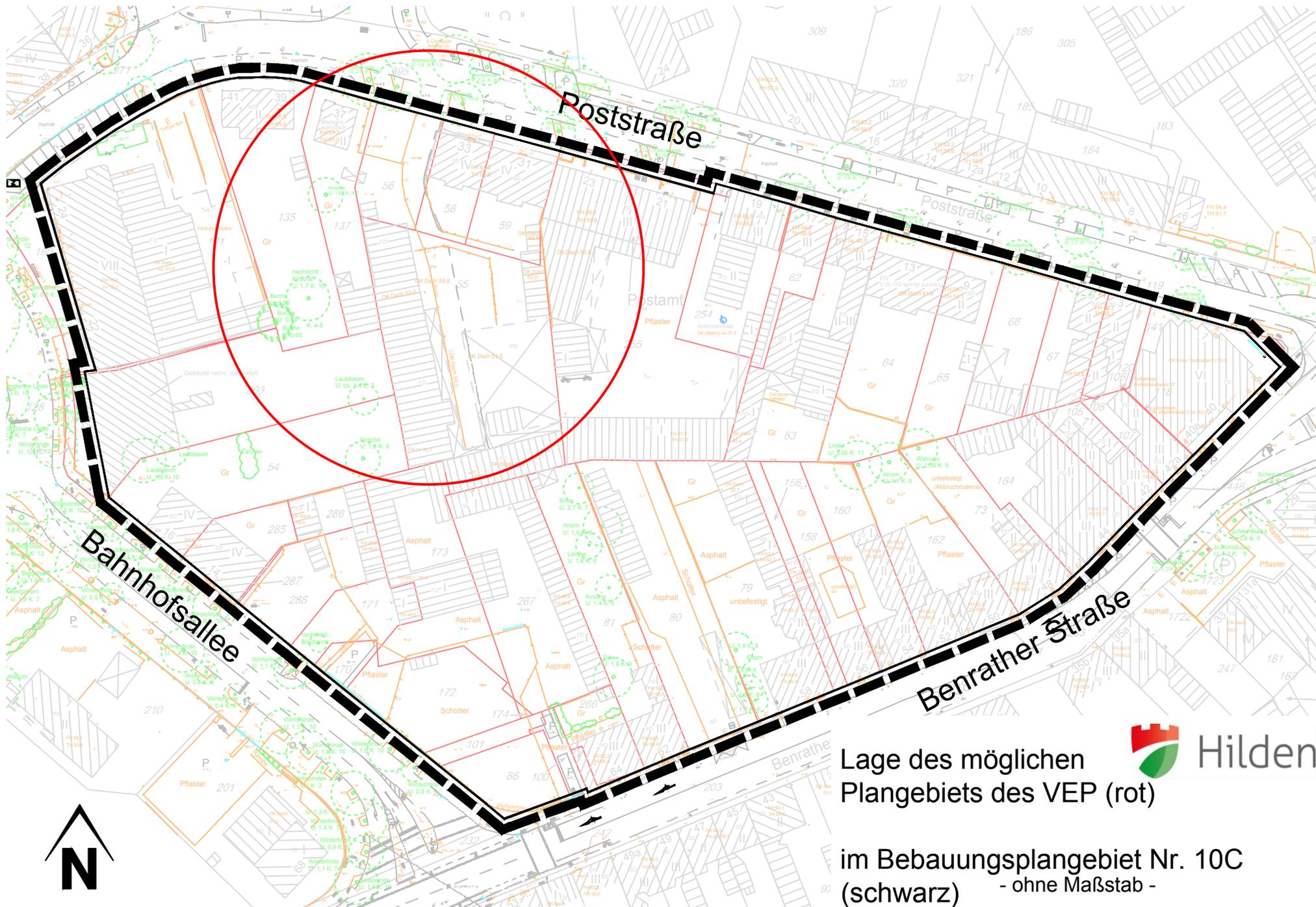
Im weiteren Verfahren müssen neben der Weiterentwicklung der Planung des Vorhabenträgers insbesondere folgende Punkte weiter diskutiert werden:

- ggf. Erschließung des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks über das Plangebiet und Erweiterung des Plangebietes um das betroffene Grundstück,
- Zielsetzungen in Bezug auf die Grünflächennutzung, die Erschließung des übrigen Blockinnenbereiches sowie die grenzständige Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze.

gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

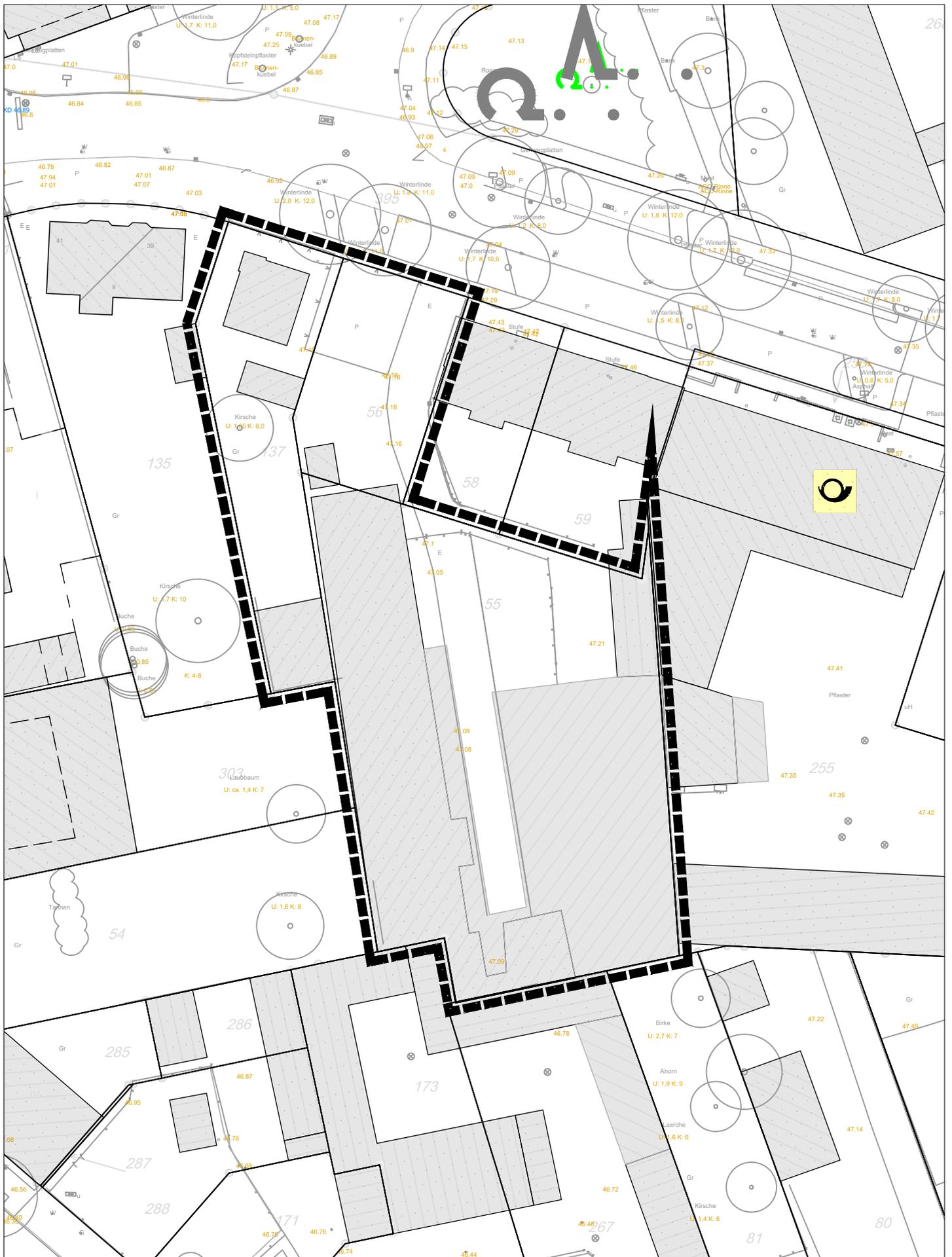
Der hier vorgelegte Aufstellungsbeschluss hat selbst keine klimarelevanten Auswirkungen. Durch die geplante Bebauung wäre es möglich, einen bisher vollständig versiegelten Bereich in weiten Teilen zu entsiegeln und zu begrünen (Privatgärten). Die Wiederinanspruchnahme einer gewerblichen Brache ist zudem ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



Lage des möglichen  
Plangebiets des VEP (rot)

im Bebauungsplangebiet Nr. 10C  
(schwarz) - ohne Maßstab -





**Bebauungsplan Nr. 10B, 2. Änderung (VEP Nr. 23)  
für den Bereich Poststraße - Plangebiet**

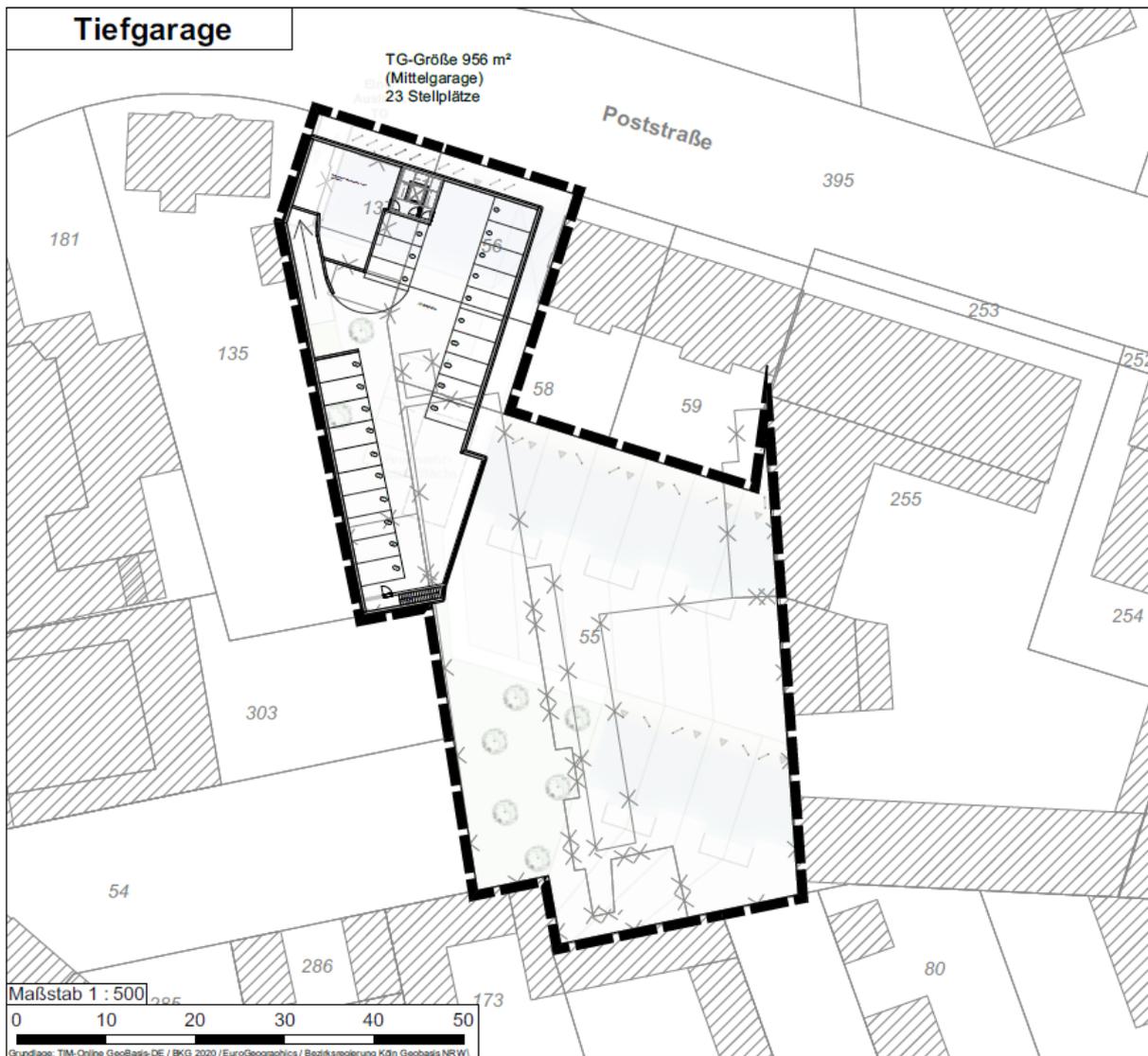
- © Flurkartenausschnitt ohne Maßstab
- © Kartengrundlage: Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt



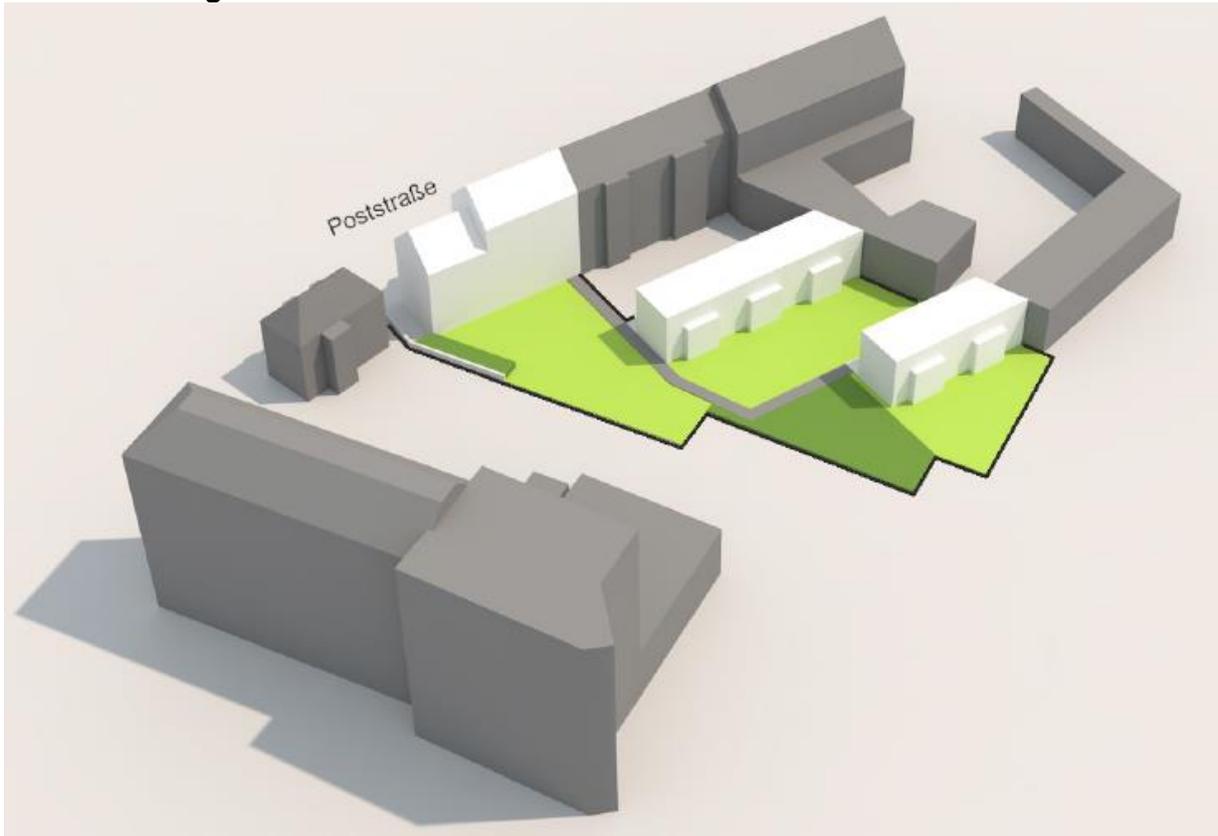


**Gestaltungsplan für den  
 Bebauungsplan Nr. 10 B, 2. Änderung  
 für den Bereich Poststraße 35-37  
 - Entwurf, Stand Oktober 2021 -**

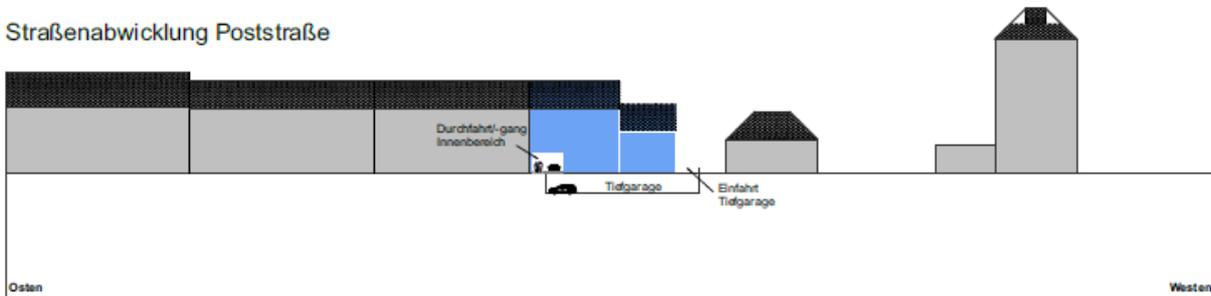
Legende			
	Wohngebäude		Gebäudedurchfahrt
	Gehweg/Hauszugang		Mistweg
	Öffentlich zugänglicher Gehweg		Aufstellfläche Feuerwehr
	Terrasse		L-Stein-Abgrabungen
	Private Grünfläche		Mülltonnenabstellplatz
	Private Grünfläche mit Nutzungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit		Fahrradbügel
	Erschließung (Asphalt)		Baum
	Rasengittersteine		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Fläche für Stellplätze		Grenze Tiefgarage



### 3-D-Darstellung



### Straßenabwicklung Poststraße





**BKR Essen**  
 Büro für Kommunal- und Regionalplanung  
 Heckstr. 59, 45239 Essen  
 Tel.: 0201/491573 Fax: 0201/494117

Stand: 22.10.2021



Nord-Süd Schnitt



*16/10*

Stadtverwaltung Hilden  
Amt für Planung und Stadtentwicklung  
z.H. Frau G.Bopp  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

17.10.2021

Bebauungsplan 10C

Sehr geehrte Frau Bopp,

ich nehme Bezug auf unser Telefonat vom Freitag letzter Woche.

Im Zusammenhang mit der neuen Planung für eine Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Schreinerei Poststraße 37, sprachen wir über die eventuelle Bebauung des hinteren Teils unseres Grundstücks Poststraße 39/41 Flurstück 135.

Wir, die \_\_\_\_\_ wären daran interessiert dort wie im Entwurf vom Mai 2009 vorgesehen eine Doppelhaushälfte zu errichten. Der Entwurf sah damals auch auf dem hinteren Teil des Flurstücks 135 eine Doppelhaushälfte vor. Falls es möglich wäre, wären wir daran interessiert diesen Teil vom Flurstück 137 zu erwerben und wie im Entwurf vorgesehen zu bebauen.

Ich schreibe Ihnen hier auch in Vertretung meiner Kinder \_\_\_\_\_ die als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

Wir würden uns freuen, im persönlichen Gespräch mit Ihnen weitere Einzelheiten auszutauschen.

Für eine Terminvereinbarung können Sie mir auch gerne eine E-Mail schreiben auf \_\_\_\_\_

Mit freundlichen Grüßen.



403m<sup>2</sup> Brutto-GF~ 1410m<sup>2</sup>  
 + EG-Anbau ~103m<sup>2</sup>  
 = 1513 m<sup>2</sup> BruttoGF  
 ~ 15 WE  
 (Mehrgenerationen-Wohnen ??)

(Privatrechtlich:  
 Wegerecht für  
 Benrather Straße 40/42)

Feuerweh-  
 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.

(Tiefgarage und Spiel-  
 platz Bahnhofsallee 20)

Spielplatz  
 ca. 435m<sup>2</sup>

TG (518m<sup>2</sup> ~ 20 Stpl.)

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

Stellplatznach-  
 weis in Tiefgarag-  
 erforderlich)

(ca. 9 Stellplätze  
 bzw. Garagen  
 erforderlich)



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

ohne Maßstab

Stand August 2010 - Bp