

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 15.08.2022
AZ.: IV/61.1_BPlan67C

WP 20-25 SV 61/087

Beschlussvorlage

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67C für den Bereich Itterstraße/Neustraße

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

28.09.2022

Entscheidung

Anlage: Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 67C

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67C für den Bereich Itterstraße/Neustraße gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB und in Verbindung mit § 4b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Stadtparks im Bereich Itterstraße, Neustraße (Südwest), Neustraße (Südost) und Itterbach. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die an die Verkehrsfläche der Neustraße südöstlich und südwestlich angrenzenden Gebäudefluchten von der Itterbrücke bis zur Einmündung der gegenüberliegenden Itterstraße einschließlich deren Straßenbreite. Im Weiteren wird der Geltungsbereich durch die nordwestlich an die Verkehrsfläche der Itterstraße angrenzende vorderste Gebäudeflucht bis zur Einmündung der Wehrstraße begrenzt. Ab der Wehrstraße verspringt die Grenze des Geltungsbereichs auf die südöstliche Seite der Itterstraße und verläuft dort bis zur Itter. Von dort folgt die Grenze der Böschungsoberkante in südlicher Richtung bis auf die gegenüberliegende Straßenseite der Neustraße. Das Plangebiet umfasst in der Flur 52 die Flurstücke 35, 36, 37, 40, 41, 51, 52, 53, 112, 113, 114, 115, 116, 138 (teilw.), 141, 142, 174, 175, 176, 177, 241, 244 und 275 (teilw.) der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 19.830 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67C sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung für eine Wohnbebauung sowie für Teile des Plangebietes zur planungsrechtlichen Sicherung von bestehenden Wohngebäuden (Neustraße 29 bis 41) geschaffen werden. Zudem sollen die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Itterstraße und Neustraße im Zuge des Bauleitplanverfahrens einbezogen und planungsrechtlich gesichert werden. Im Plangebiet sollen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe im frei finanzierten und geförderten Mehrfamilienhaussegment realisiert werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Anstoß für die Neuentwicklung des Plangebietes war ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Jahr 2019 durch die Firma Brüninghaus & Drissner GmbH für ihre Grundstücksflächen für den Bereich Itterstraße/ Neustraße/ Itterbach. Mit dem Bebauungsplan sollten die Grundlagen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, mit der wiederum die Verlagerung des Gesamtbetriebes in den Bereich Siemensstraße/Heinrich-Hertz-Straße wirtschaftlich ermöglicht werden sollten. Seitens des Stadtentwicklungsausschusses sowie der Stadtverwaltung wurde dies als große städtebauliche Chance für die Stadt Hilden gesehen, das Areal der Brüninghaus & Drissner GmbH künftig neu zu gestalten. Deshalb hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11.09.2019 dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Planungsziel, dort Wohnbebauung zu entwickeln, zugestimmt (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/246).

Auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses hat die Brüninghaus & Drissner GmbH im Weiteren ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Für dieses Verfahren hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2020 städtebauliche Rahmenbedingungen formuliert (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/272).

Die Firma Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG ist als Gewinner aus diesem Investorenauswahlverfahren hervorgegangen und konnte sich in der Zwischenzeit mit der Brüninghaus & Drissner GmbH hinsichtlich des Erwerbs ihrer Grundstücke einigen.

Der Stadtverwaltung ist es in Zusammenarbeit mit der Firma Interboden im Folgenden gelungen, die Jost Schad Grundstücksverwaltung, den Eigentümer der südöstlich anschließenden, derzeit überwiegend gewerblich genutzten Flächen, ebenfalls für das Projekt zu gewinnen, sodass der

gesamte Baublock städtebaulich neu geordnet werden kann. Zur Auswahl eines städtebaulichen Entwurfs für den aufzustellenden Bebauungsplan haben die beiden potentiellen Projektträger ein vorgeschaltetes Qualifizierungsverfahren angestoßen, um ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität zu erzielen.

In der Aufgabenstellung zum städtebaulichen Qualifizierungsverfahren wurden unter enger Mitwirkung der Stadtverwaltung die städtebaulichen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung der Entwürfe formuliert. Diese wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11.05.2022 zur Kenntnisnahme vorgelegt (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/074).

Mit der bereits im Qualifizierungsverfahren praktizierten Zusammenarbeit der beiden potentiellen Projektträger ist es nun möglich, das gesamte Quartier zwischen Itterstraße/Neustraße/Itter ganzheitlich, städtebaulich zu betrachten und in zwei Schritten aufzuwerten. Zwar wird aus heutiger Sicht die Jost Schad Grundstücksverwaltung ihre Grundstücke später als die Firma Interboden entwickeln, aber sie beteiligt sich bereits heute ebenfalls am Qualifizierungs- und an dem anschließenden Bebauungsplanverfahren.

Das städtebauliche Qualifizierungsverfahren wurde unter Beteiligung der Stadtverwaltung im Sommer 2022 durchgeführt. Die Bewertungsgremiumssitzung fand am 15.08.2022 statt. Das Gremium hat sich in dieser Sitzung darauf verständigt, zwei der teilnehmenden Büros zu bitten, ihre Entwürfe in einer weiteren Bearbeitungsphase zu überarbeiten und hierzu Empfehlungen abzugeben. Ein dritter Entwurf wurde nicht zur weiteren Bearbeitung und Umsetzung empfohlen. Das Bewertungsgremium wird voraussichtlich am 17.10.2022 erneut über beiden überarbeiteten Entwürfe beraten und dem Stadtentwicklungsausschuss eine Empfehlung zur Beschlussfassung geben.

Das durch das Bewertungsgremium am 17.10.2022 zu beurteilende Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird im Stadtentwicklungsausschuss – voraussichtlich in der Sitzung am 23.11.2022 – vor- und zur Diskussion gestellt. Im Idealfall kann das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens als Grundlage für das Bauleitplanverfahren bestätigt werden. Gleichwohl steht es dem Stadtentwicklungsausschuss natürlich frei, einen anderen der drei städtebaulichen Entwürfe für die weitere Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens auszuwählen. Auch besteht die Möglichkeit, ergänzende Vorstellungen und Anregungen des Stadtentwicklungsausschusses in den städtebaulichen Entwurf einfließen zu lassen.

Mit der Vorstellung der bisher erarbeiteten Entwürfe im Rahmen der Bewertungsgremiumssitzung am 15.08.2022 haben die Planungen aus Sicht der Stadtverwaltung einen Stand erreicht, dass mit dem Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 67C förmlich eingeleitet werden kann. Die bisherigen Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens zeigen, dass eine städtebaulich verträgliche Umnutzung im Plangebiet zu realisieren ist. Durch den Aufstellungsbeschluss soll das Bauleitplanverfahren formell gestartet werden. Dies soll dem Projektträger zudem die Sicherheit geben, dass die bisherigen Vorleistungen Zuspruch finden und die Stadt die Umnutzung des Plangebietes grundsätzlich unterstützt. Sofern nun der Aufstellungsbeschluss erfolgt, können die Verzögerungen, welche aus der ungeplanten weiteren Überarbeitungsphase der Entwürfe im städtebaulichen Qualifizierungsverfahren resultieren, zumindest teilweise kompensiert werden.

Mit dem anstehenden Beschluss über das städtebauliche Qualifizierungsverfahren im (voraussichtlich) November 2022 soll schließlich die Grundlage zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes geschaffen werden. In der Sitzung im November könnte dann auch die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB als Beschlussvorlage dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt werden.

Das Bauleitplanverfahren ist ergebnisoffen. Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange könnten zur Modifikation der Planung führen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Stadtverwaltung Hilden zudem im üblichen Rahmen

mit den Investoren jeweils einen städtebaulichen Vertrag abschließen, um die städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele abzusichern.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Plangebiet in integrierter Lage wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Durch die Überplanung von bereits erschlossenen, bisher gewerblich genutzten Flächen wird dem Grundsatz des Baugesetzbuches nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB der Vorzug der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gegeben.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gelten als erfüllt:

So wird mit dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Mit der Planung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz vor.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung) abgesehen. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Gleichwohl werden im weiteren Verfahren die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Durchführung des Verfahrens wird gemäß § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, im Auftrag der Firma Interboden Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG, betreut.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden von 1993 in der Neubekanntmachung von März 2018, stellt das Plangebiet als gegliedertes Gewerbegebiet (GE*) dar. Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes mit Wohnungsbau (voraussichtlich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung) aus dem gültigen FNP nicht möglich. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Kosten

Die Planungs- und Durchführungskosten sowie die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens werden durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit den Investoren verbindlich geregelt, der wie üblich spätestens zum eventuellen Satzungsbeschluss dem Rat nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung und ggfs. Beschlussfassung vorgelegt wird.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Das Plangebiet ist bereits im Bestand weitgehend versiegelt. Gemäß der Karte Klima- und immis-sionsökologische Funktionen der Stadt Hilden ist das Plangebiet als bioklimatisch belasteter Sied-lungsraum einzustufen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll ein Wohngebiet mit entsprechenden Freibereichen entwickelt werden. Die Auswirkungen des städtebaulichen Entwurfs auf das Schutzgut Klima wer-den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet sowie mögliche Maßnahmen zur Reduk-tion der Auswirkungen untersucht und in die städtebauliche Abwägung eingestellt.

Bereits für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren wurden in der Aufgabenstellung Vorgaben zum Schutz des Klimas gemacht. Die zukünftigen Freibereiche und Gärten sind demnach über-wiegend zu begrünen. Tiefgaragen sind im nicht überbauten Bereich intensiv zu begrünen. Bei der geplanten Bebauung ist eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen vorzusehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden konkrete Maßnahmen festgesetzt, welche die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima abmildern.

Stadt Hilden

Bebauungsplan Nr. 67C
für den Bereich Itterstraße/Neustraße

Maßstab 1:2.000



Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de

Stand: 29.08.2022

