

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 14.10.2020
AZ.: WP 14-20 SV 61/139A

WP 20-25 SV 61/002

Beschlussvorlage

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inkl. Hinterland

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

18.11.2020

Entscheidung

Anlage 1_Übersichtsplan

Anlage 2_städtebaulicher_Entwurf

Anlage 3_Schreiben der WGH vom 26.10.2020

Beschlussvorschlag:**Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt**

den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 139A für den Bereich Hofstraße Nr. 150 inklusive Hinterland gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich Hofstraße Nr. 150 und schließt die westlich gelegenen Flächen ein. Das Plangebiet umfasst in der Flur 55 die Flurstücke 17 und 18 sowie in der Flur 56 die Flurstücke 3, 138, 194, 195, 196 (tlw.) und 197 der Gemarkung Hilden. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.050 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Im Plangebiet sollen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen) im Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäuser realisiert werden.

Erläuterungen und Begründungen:

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. Großräumige Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in der Stadt Hilden weitgehend erschöpft. Gemäß den Zielen des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei städtebaulichen Entwicklungen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB der Innenentwicklung der Vorzug vor dem Zugriff auf Außenbereichsflächen zu geben.

Am 15.05.2019 wurde durch den Rat mehrheitlich der Beschluss gefasst, für das vorliegende Plangebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach §13a BauGB einzuleiten (Bebauungsplan der Innenentwicklung), um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf Grundlage der vorgestellten Bebauungsstudie Nr. 2 zu ermöglichen. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, einen Projektträger für diese Maßnahme zu suchen (siehe Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/205).

Auf Anfrage der Stadtverwaltung hat die Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (WGH) das Projekt geprüft und würde das Projekt weiter planen und umsetzen (siehe Anlage 3). Lediglich ein untergeordneter Teil des Plangebietes (Flurstücke Nr. 195 und 196 in der Flur 56) mit im Konzept vorgesehenen zwei Einfamilienhäusern bleiben in Dritteigentum.

Mit der späteren Übertragung der Grundstücke an die WGH kann gewährleistet werden, dass im gesamten Plangebiet (bis auf die geplante Einfamilienhausbebauung) ein sehr hoher Anteil von bis zu 100 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum umgesetzt wird. Mit der Projektträgerschaft erklärt sich auch die WGH bereit, das Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den politischen Gremien durchzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt, die straßenseitige Bestandsbebauung an der Hofstraße 150 sowie deren Nebenanlagen zurück zu bauen und die rückwärtigen Brach- und Ackerflächen im Sinne der Innenentwicklung nach zu verdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Die im Jahr 2019 vorgestellte Studie hat die WGH durch ein Architekturbüro weiterentwickelt. Mit der Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption durch die WGH für das Plangebiet kann an den Zielen zur Schaffung von Wohnraum weiter festgehalten und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden. Gegenüber der im Jahr 2019 vorgestellten Studie wurden die Zahl der möglichen Wohneinheiten

erhöht, gleichzeitig dient die nun vorgestellte Ausrichtung der Baukörper als Schallschutz. Durch die Stellung der geplanten Gebäude im Westen des Plangebietes soll eine Abschirmung gegenüber der Güterbahntrasse geschaffen werden.

Zudem werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weitere Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden untersucht werden und im weiteren Verfahren verbindlich festgesetzt. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude (riegelartige Bebauung zur Bahn hin) soll jedoch nach derzeitigen Planstand auf die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse verzichtet werden.

Den neuen Quartiersauftakt des gesamten Plangebietes sollen vier Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (Satteldach) bilden, sodass das Straßenbild direkt an der Hofstraße städtebaulich sinnvoll fortgeführt wird und ein ausgewogenes Wohnraumangebot geschaffen wird.

Die sechs Mehrfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Um ein einheitliches Quartiersbild zu erzeugen und dem Quartier eine eigenständige Identität zu geben, sind entsprechend einer modernen Architektursprache Flachdächer vorgesehen.

Die Mehrfamilienhäuser sollen zwischen 5 bis 8 Wohneinheiten aufweisen; insgesamt können so etwa 43 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau untergebracht werden. Dabei ist eine ausgewogene Durchmischung aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, sodass mit dem bereitgestellten Wohnraum eine breite Klientel angesprochen werden kann.

Im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt an der Hofstraße 150 werden die hinteren Grundstücksteile des Plangebietes künftig über eine Stichstraße (Mischverkehrsfläche) erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss geklärt werden, ob die Erschließung als öffentliche oder private Erschließung realisiert werden soll. Diese Fragestellung steht auch im Zusammenhang mit der möglichen Entwässerung des Plangebietes. Es bleibt daher zu diesem frühen Verfahrensstand festzustellen, dass noch Modifikationen am städtebaulichen Entwurf erforderlich werden können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Erschließungskonzeption zu erarbeiten. Dabei werden die Dimensionen der Planstraße und der Platzaufweitung als Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge sowie auch der verkehrliche Anschluss an die Hofstraße (Sichtdreiecke, Schleppkurven) untersucht und in der weiteren Planung berücksichtigt. Bei Umsetzung einer öffentlichen Erschließung werden zudem öffentliche Besucherparkplätze erforderlich, welche zum jetzigen Zeitpunkt in der Konzeption nicht integriert sind.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll nach derzeitigem Planungsstand in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hofstraße eingeleitet werden. Eine Ableitung von Schmutz- und Regenwasser an die Hofstraße ist aufgrund der vorhandenen Topographie nach derzeitigem Kenntnisstand ohne Pumpwerk oder ohne Anhebung des Plangebietes (als Freispiegelkanal) nicht möglich. Alternativ ist daher der Anschluss an den Mischwasserkanal (DN 1200) an der Karnaper Straße zu prüfen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist eine Entwässerungskonzeption zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers zu erarbeiten und mit den jeweils zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft, ob dafür z.B. dezentrale Hohlkasten-Rigolen zur Umsetzung kommen können.

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.

Die geplante Nachverdichtung und Innenentwicklung soll zu einer weiteren Stärkung der kompakten Stadtstruktur Hildens beitragen, welche bereits im Strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden (aus 2010) als gute Leitlinie beurteilt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139A sollen die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfes umgesetzt und das Planungs-

recht für eine Wohnbebauung an diesem Standort vorbereitet werden. Damit wird den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung getragen. Das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Im Vollzug des 2019 mehrheitlich gefassten Beschluss zur künftigen Nutzung des Grundstücks Hofstraße 150 inkl. Hinterland sind wie dargestellt die Planungen fortgeführt worden. Sie haben aus Sicht der Verwaltung einen Stand erreicht, dass mit dem Aufstellungsbeschluss das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 139A eingeleitet werden kann.

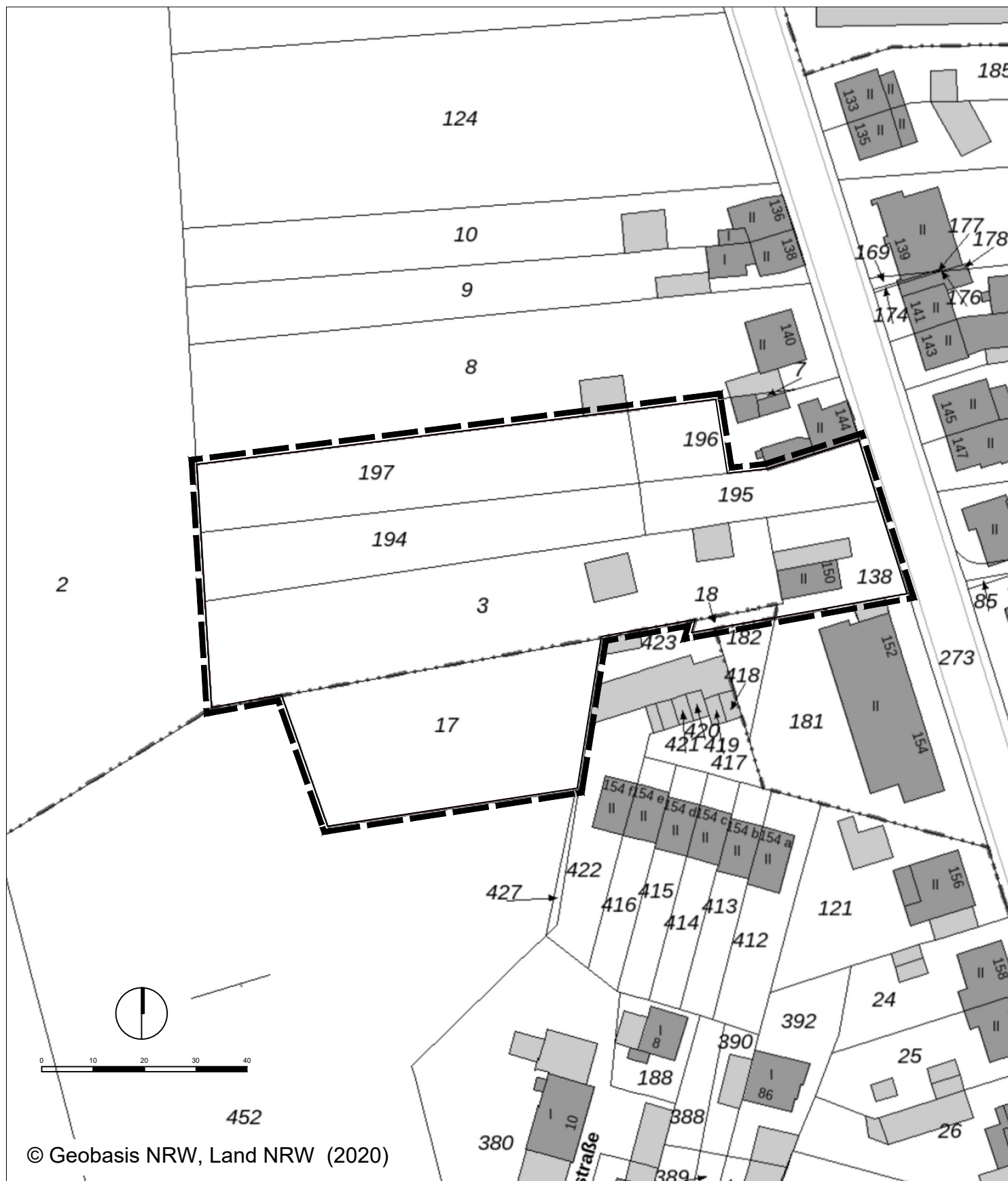
Das Aufstellungsverfahren wird durch das Büro ISR, Haan, im Auftrag der WGH betreut.

gez.
In Vertretung
Danscheidt
1. Beigeordneter

Klimarelevanz:

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer höheren Grundstücksversiegelung. Aufgrund der geplanten siedlungstypischen Bebauung, der Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen und einer ortsnahe 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. Die Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die (Kalt-) Luftentstehungsräume und Luftschneisen können aufgrund der kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung als geringfügig eingestuft werden.

Im Fall eines Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima weitergehend im Planungsprozess bewertet und ggfs. mögliche Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen benannt sowie in die städtebauliche Abwägung eingestellt.







Wohnungsbaugesellschaft
Hilden mbH

Postanschrift WGH
Am Rathaus 1 • 40721 Hilden

Stadt Hilden
Dezernat IV: Bau und Umwelt
Am Rathaus 1

D-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

Vorab per E-Mail an Peter.Stuhlraeger@hilden.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Hofstr./vkm

26. Oktober 2020

Projekt Hofstraße 150 inkl. Hinterland - Aufstellungsbeschluss

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit unserem freundlichen Erstgespräch am 15.02.2019 hat unsere Gesellschaft sich mit der Möglichkeit einer Umsetzung des Projektes Hofstraße in Hilden befasst. Im weiteren Verlauf haben wir die Anfrage der Stadtverwaltung geprüft, um das mit dem Ratsbeschluss vom 15.05.2019 initiierte Projekt konkret umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist unsere Gesellschaft bereits konkret in die Planung eingestiegen, sodass wir aus heutiger Sicht Potential erkennen, dort wirtschaftlich öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten und zu betreiben.

Die im Rat beratene Studie war Grundlage für die vorgelegte Fortschreibung der Planung. Unsere Gesellschaft möchte in Zusammenarbeit mit Rat und Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 4b Baugesetzbuch begleiten und wird die notwendigen Fachgutachter sowie ein Stadtplanungsbüro beauftragen, wenn und sobald der Stadtentwicklungsausschuss den dazu erforderlichen Aufstellungsbeschluss fasst.

Selbstverständlich sind aufgrund der erforderlichen Vorplanungen zur Erlangung des verbindlichen Baurechts sowie der erforderlichen zukünftigen infrastrukturellen Maßnahmen im Plangebiet (darunter u. a. Verkehrswege, Ver- und Entsorgungsanlagen, außerordentliche Schallschutzmaßnahmen und Energiekonzepte) erhöhte Kosten zur Realisierung zu tragen, deren Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der avisierten öffentlichen Förderungen zu gewährleisten ist.

Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Telefon 02103 39770011
Fax 02103 39770049
www.wgh-hilden.de

Geschäftsführer
André von Kielpinski-Manteuffel

Aufsichtsratsvorsitzender
Jürgen Scholz

Sparkasse HRV
IBAN DE40 3345 0000 0034 3021 66

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 46061

Steuernummer
135/5789/0024

BIC WELADED1VEL

Ust-IdNr.
DE187344703

Wir halte es daher auch für erforderlich, über die Möglichkeiten einer Nutzungsform im Sinne eines gedämpften Marktmietzinses nachzudenken. Zusätzlich könnten Teilbereiche des Quartiers auch für Berufsgruppen aus Sozialberufen oder Bedienstete aus dem Rettungs- und Feuerwehrdienst vorbehalten bleiben, ähnlich bereits vorhandener Wohnungsbestände unserer Gesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen

WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a horizontal line and a small flourish.