Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 24.08.2022
AZ.: IV/61.1 Bplan 261 Bopp

WP 20-25 SV 61/088

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße: 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
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	28.09.2022	Entscheidung

Anlage 1: Lageplan Plangebietsabgrenzung BP-261
Anlage 2: Städtebaulicher. Entwurf

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 261 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 4b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, für den Bereich der Grundstücke Kirchhofstraße 61 – 73, östlich der Kirchhofstraße.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Mitte zwischen der Kirchhofstraße und den Grundstücken des Hauptfriedhofs. Es wird im Norden und Osten durch die Grundstücke des Hauptfriedhofs, im Süden durch die Grundstücke der Bahnlinie und im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kirchhofstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,97 ha. Es umfasst die Flurstücke 176, 454, 455, 568, 595, 646, 647 und 976 sowie einen rd. 590 qm großen Teil des Flurstücks 426, welches noch Teil des städtischen Grundstücks des Hauptfriedhofs ist und heute als Betriebshof für die städtische Grünunterhaltung genutzt wird. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 59 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 261 ist es, im Plangebiet neuen Wohnraum zu schaffen, um dem hohen Bedarf nach innenstadtnahem Wohnen gerecht zu werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) beschäftigte sich in seiner Sitzung am 19.02.2020 mit dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfes eines Vorhabenträgers für den Bereich Kirchhofstraße.

Aspekte wie die beabsichtigte Höhe des Anteils an öffentlich gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum sowie eine Beachtung der Nähe zum Friedhof, der Erhalt von Bäumen im Plangebiet und der Baumkulisse an der Grundstücksgrenze zum Friedhof, waren Teil der Diskussion im Ausschuss. Der StEA hat sodann auf Grundlage der Beschlussvorlage WP 14-20 SV 61/265 „Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und Vorstellung eines Städtebaulichen Entwurfes für den Bereich Kirchhofstraße“ dem Antrag zugestimmt, ein Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Grundstücke Kirchhofstraße 63 bis 73 unter der Berücksichtigung von 30% preisgedämpftem Wohnungsbaues einzuleiten und die Verwaltung beauftragt, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Beratung zu stellen.

Im Nachgang der Sitzung im Februar 2020 fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorhabenträger (IM Mountain Blue GmbH, Philipp Tecklenburg), welchem die Grundstücke der Häuser Nrn. 65-67 gehören, und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke statt. Des Weiteren gab es Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und Vertretern des Stadtplanungsamtes der Stadt Hilden.

Aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen wurde sich darauf verständigt, die Grenzen des Bebauungsplangebietes um einen Teil des Grundstückes des Hauptfriedhofes zu erweitern (rd. 590 qm großes Teil des Flurstücks 426). Hintergrund ist, dass nach Umzug des sich dort derzeit befindlichen Teils des städtischen Betriebshofs an die Herderstraße, der vordere Teil des Grundstückes sinnvoll und im Zusammenhang mit den übrigen Vorhabengrundstücken überplant werden kann.

Die Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern der übrigen Grundstücke sind unterschiedlich weit gediehen. So haben die meisten Nachbarn bereits Interesse, Grundstücke, bzw. Teilgrundstücke, an den Vorhabenträger zu veräußern und/ oder das Bebauungsplanverfahren zu unterstützen und andererseits in einem Fall aber auch Ablehnung gegenüber einer Bebauung des Hinterlandes.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde sich jedoch darauf verständigt, dass der künftige Bebauungsplan alle o.g. Grundstücke, bzw. Teilgrundstücke, umfassen sollte. Der Investor ist be-

reit, diesen für das gesamte Plangebiet aufzustellen. Eine Durchführungsverpflichtung (inkl. der Pflicht zur Herstellung von 30% preisgedämpfter Wohnungen) kann jedoch nur für die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke übernommen werden.

Eine Plangrundlage durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist bereits erstellt worden. Für die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens ist seitens des Antragstellers und Investors das Büro Stadtverkehr aus Hilden beauftragt worden.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf, der durch das Architekturbüro Christof Gemeiner erstellt wurde, sieht eine Entwicklung als Geschosswohnungsbauten mit aktuell ca. 40 Wohneinheiten sowie Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser vor. Der ruhende Verkehr wird in einer geplanten Tiefgarage sowie in Garagen und auf offenen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Vorbehaltlich der ausstehenden Gutachten und der Abstimmung des städtebaulichen Entwurfes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind derzeit vorgesehen:

Im gesamten Plangebiet:

- Die Schaffung von ausreichenden Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, gemäß Satzung

Entwässerung und zur Vorkehrung von Starkregenereignissen:
- Berücksichtigung der aktuellen Starkregenkarte (Hilden)
- die Anschüttung der jeweiligen Baufelder um 60cm
- ein straßenbegleitendes Rigolensystem
- versickerungsfähiges Pflaster

Baumerhalt und Klimaschutz:
- der weitgehende Erhalt schützenswerter Bäume
- Einhaltung eines Pietätsabstands zum Friedhof bzw. in einem Fall eine öffnungslose Gestaltung der Giebelwand inkl. Fassadenbegrünung
- vollumfassende Begrünung der Dächer im Innenhofbereich
- Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- regenerative Energieversorgung mittels Luft- oder Erdwärme
- (Pumpenanlagen)

Sowie folgende zusätzliche Regelungen für die Grundstücke der Häuser Nr. 65-67:
- Errichtung Neubau im Geschosswohnungsbau
  im 70% freifinanzierten sowie 30% preisgedämpften Wohnungsbau
- straßenbegleitend III plus SD
- Innenhofbereich III + SG sowie II + SG
- Mix aus Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen
- optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie
- Reduzierung der Einheitengrößen – höhere Flächeneffizienz
- richtige Zonierung der Einheiten
- PKW-freier Innenbereich (Tiefgarage)
- Sicherstellung vorbereitender Infrastruktur (hauseigene Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- Etablierung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für Menschen mit Behinderungen

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

Von der Verfahrensart her soll ein „herkömmliches Verfahren“ nach § 2 BauGB durchgeführt werden, in Verbindung mit § 4b BauGB „Einschaltung eines Dritten“. Am Ende des Verfahrens würde ein „Angebotsbebauungsplan“ stehen, ohne zeitliche Komponente hinsichtlich der Umsetzung. Ist der Aufstellungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht, stünde als nächster Verfahrensschritt die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie daran anschließend die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) an.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch das Vorhaben werden gärtnerisch genutzte Flächen im rückwärtigen Bereich des Plangebiets teilweise versiegelt. Gemäß dem Gutachten zu Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden aus dem Jahr 2009 liegt der Bereich allerdings in einem klimatisch günstigen Siedlungsraum mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Gleichwohl soll auf den geplanten Flachdachgebäuden im Plangebiet eine extensive Dachbegrünung angelegt werden, die mikroklimatisch wirksam ist. Auf den Dächern sind außerdem Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Energieversorgung soll insgesamt durch regenerative Energien mittels Luft- oder Erdwärme gesichert werden.

Auf den Grundstücken der Häuser Nr. 65-67 soll die passive Sonnenenergie durch bauliche Mittel optimal genutzt werden. Für Elektrofahrzeuge, z.B. E-Bikes, sind hauseigene Ladestationen vorgesehen. Schützenswerte Bäume bleiben nach Möglichkeit erhalten.

Im gesamten Plangebiet werden zur Entwässerung und zur Vorkehrung von Risiken durch Starkregenereignisse die Baufelder um 60cm angeschüttet. Ein straßenbegleitendes Rigolensystem und versickerungsfähiges Pflaster sowie begrünte Dächer im Innenbereich tragen zur Minimierung der mit Starkregenereignissen verbundenen Risiken bei.

Bebauungsplan Nr. 261, für den Bereich Kirchhofstraße 61 - 73
Plangebietsgrenze

Kartengrundlage: TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 11.08.2022 um 15:39

Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

Grundstück Gesamt

GFZ
Grund. Gr. ca.9652,92 m2
GFZ ca.9419,5 m2
=ca.0,98

GRZ I
Grund. Gr. ca.9652,92 m2
Grund. Geb. ca.3500,04 m2
=ca.0,36

GRZ II
Grund. Gr. ca.9652,92 m2
vers. Fl. ca.2028,72 m2
Grund. Geb. ca.3500,04 m2
=ca.0,57

Grundstück 65-67

AUTO
Anlage zu Nr. 51.11
VV BauO NRW

gem. Satzung NRW
1,0 Stlp. / Wohnung

ca. 42 Stellplätze

FAHRRAD
709,29 m2 WFL
1138,54 m2
1488,35 m2

3336,18 m2

1,3 / 30m2 WFL

ca. 144 Stellplätze

SPIELPLATZ
ca. 3336,18 m2 WFL
/ ca. 80 m2/WHG
= 42 WHG

5 m2/WHG (gem. KinderspielplatzsS.)
= ca. 210 m2 Spielplatzfäche

Straßenbegleitendes Rigolensystem zur Entwässerung

Gebäudekante Wertstoffhof

ca. 1013,27 m2 BGF
x0,7
ca. 709,29 m2 WFL

ca. 1626,49 m2 BGF
x0,7
ca. 1138,54 m2 WFL

ca. 2126,21 m2 BGF
x0,7
ca. 1488,35 m2 WFL

BGF Gesamt ca. 4765,97 m2
WFL Gesamt ca. 3336,18 m2

begrünte Brandwand
als baulicher Sichtschutz

Abstand zur Grundstücksgrenze (Friedhof)

Hauptfriedhof

mögl. Wurzelsuchgraben anlegen lassen, danach Entscheidung über Straßenbreite

T-Wendemöglichkeit

Wendekreisradius außen ca. 12,00 m

Spielplatz ca. 210 m2

Magnolie

Rotbuche

Fahrradbox

Besucher Parkplatz

Verwaltung Friedhof

Bestands bungalow

Stellplätze

Doppelrampe
Ein-/Ausfahrt
teilweise überbaut
und begrünt
ca. 1,2 m hoch

ca. 45 AutoStlp.
ca. 100 FahrradStlp.

Abst.fl. für Mülltonnen

Gebäudeunterführung
4,5 m Durchfahrtshöhe

Zufahrt

Zufahrt

Kirchhofstraße

Fußweg Bushltst.
ca. 1 min.

Fußweg Gabelung
ca. 5 min.

Fußweg Innenstadt
ca. 5 min.

Fußweg Hilden Süd S
ca. 1 min.

Fußweg Lindenplatz
ca. 3 min.

Bahnunterführung

Einbahnstraße

versickerungsfähiges Pflaster

Südfassade Loggien

Garten

Garten

Garten

Garten

Garten

Garten

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

Garage

EFH II+SG FD ext. Dachb. PV-Anlage

MFH II+SG FD ext. Dachb. PV-Anlage

DHH II FD ext. Dachb. PV-Anlage

DHH II FD ext. Dachb. PV-Anlage

MFH II FD ext. Dachb. PV-Anlage

MFH III+SG FD ext. Dachb. PV-Anlage

DHH II FD ext. Dachb. PV-Anlage

DHH II FD ext. Dachb. PV-Anlage

MFH III+D SD PV-Anlage

MFH III+D SD PV-Anlage

MFH III+D SD PV-Anlage

MFH III+D SD PV-Anlage

61

63

69

71

73

D

Potentielle Fahrbanverbreiterung auf 5,5m nach Verhandlung mit EBA
(Eisenbahn-Bundesamt)

Ausfahrt

Straßenbegleitendes Rigolensystem zur Entwässerung

Bundesbahn von Hilden nach Sg.Ohligs

gem. Starkregengefahrenkarte (Szenario 1)
https://geoportal.hilden.de/karten/hochwasser_starkregen/

Gelände anheben / Geländenivellierung

N

ANMERKUNGEN

Allgemeines Plangebiet

- Anschüttung der jeweiligen Baufelder um 60cm (Vorkehrung Starkregenereignisse)
- straßenbegleitendes Rigolensystem (Entwässerung)
- versickerungsfähiges Pflaster (Entwässerung)
- Berücksichtigung der aktuellen Regenkarte (Stadt Hilden)
- weitgehender Erhalt schützenswerter Bäume (gemäß Satzung)
- Pietätsabstand zum Friedhof
- Dächer Innenhofbereich vollumfassend begrünt
- umfassende Installation Photovoltaikanlagen (aller Dächer)
- Sicherstellung ausreichender Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (gemäß Satzung)
- regenerative Energieversorgung mittels Luft- oder Erdwärme (Pumpenanlagen)

Parzelle Hs. Nr. 65-67

- Errichtung Neubau im Geschosswohnungsbau
- im 70% freifinanzierten sowie 30% preisgedämpften Wohnungsbau
- straßenbegleitend III plus SD
- Innenhofbereich III + SG sowie II + SG
- Mix aus Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen
- für den Single bis zur jungen Familie
- optimale Ausnutzung der passiven Sonnenenergie
- Reduzierung der Einheitengrößen – höhere Flächeneffizienz
- richtige Zonierung der Einheiten
- PKW-freier Innenbereich (Tiefgarage)
- Sicherstellung vorbereitender Infrastruktur (hauseigene Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- Etablierung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für Menschen mit Behinderungen

LEGENDE

+0,00 OKF — OK Fertighöhe Schnittdarstellung
-0,10 OKR — OK Rohhöhe Schnittdarstellung
+0,00 / -0,10 — OK Fertighöhe OK Rohhöhe
Neu
Bestand
Abbruch
schützenswerter Baumbestand
Starkregengefahrenzone 0,00 - 0,50 m
Starkregengefahrenzone 0,50 - 1,00 m
Spielplatz
Tiefgarage

BAUVORHABEN

Wohnbebauung des Areal Kirchhofstraße 61-71 in Hilden

BAUHERR

IM Mountain Blue GmbH
Hoffeldstraße 98
40235 Düsseldorf

Der Bauherr

CHRISTOFGEMEINERARCHITEKTEN

PLANUNG

Christof Gemeiner Architekten BDA
Planungsgesellschaft mbH

Walder Str.24a 40724 Hilden
Tel. 02103.33 39 - 0 Fax 02103.33 39 -11
mail@gemeiner-architekten.de

Der Architekt

STATUS
Städtebaulicher Entwurf

PLANINHALT			MASZSTAB
Lageplan			1/250
DATUM	GEZ	BLATTNR.	INDEX
25.08.2022	DG	01	A