

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 27.10.2022
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan 261-00

WP 20-25 SV 61/100

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 261 für den Bereich Kirchhofstraße; Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf

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

23.11.2022

Entscheidung

Anlage 1: Lageplan Plangebietsabgrenzung BP-261

Anlage 2: Kirchhofstraße_Entwurf 26-10-2022

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügten städtebaulichen Entwurf des Arch.-Büros Gemeiner, Hilden, vom 26.10.2022 als Grundlage für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 261.

Erläuterungen und Begründungen:

In seiner Sitzung am 28.09.2022 beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss mit der beantragten Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens für einen Bereich östlich der Kirchhofstraße zwischen dem Hauptfriedhof und der Bahnunterführung.

Nach kontroverser Diskussion der dem Antrag beigefügten Gestaltungsstudie wurde auf Basis der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/088 mehrheitlich der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 261 gefasst, der wiederum mittlerweile im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht wurde.

Aus der o.g. Sitzungsvorlage und aus der Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss wurde offenbart, dass sich die städtebauliche Planung im Plangebiet mit komplexen Rahmenbedingungen auseinandersetzen muss. Standort, Zuschnitt, Größe und Eigentumsverhältnisse spielen ebenso eine Rolle wie die Nachbarschaft zum Hauptfriedhof, die Lage an der stark befahrenen Kirchhofstraße oder die Starkregenthematik. Auch sind wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen.

Städtebaulicher Entwurf:

Im Auftrag des Initiators des Bebauungsplan-Verfahrens der Fa. IM Mountain Blue GmbH (Philipp Tecklenburg) wurde der Entwurf, der der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss beigefügt war, im Oktober 2022 von dem Arch.-Büros Gemeiner, Hilden, und dem Planungsbüros BüroStadtVerkehr, Hilden, überarbeitet.

Es gab hierbei hinsichtlich der im Stadtentwicklungsausschuss geäußerten Anregungen und Wünsche einen regen Austausch zwischen den beauftragten Planungsbüros und dem Baudezernat. Das Baudezernat hatte das Ziel, möglichst auf alle Anregungen aus der Ausschuss-Diskussion einzugehen. Dieses Ziel wurde vom Projektträger bis zu seiner Schmerzgrenze hinsichtlich einer wirtschaftlich akzeptablen Entwicklung grundsätzlich unterstützt.

Im Ergebnis steht hier der als Anlage beigefügte städtebauliche Entwurf zur Beratung und Entscheidung an.

Dieser Entwurf hat folgende Kernelemente:

- Drei „Baureihen“ auf dem Grundstück Kirchhofstraße 65/67 (gekennzeichnet als Häuser A, B und C)
- Weiter südlich zwei Doppelhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus auf Drittgrundstücken, nördlich angrenzend ein einzelnes Einfamilienhaus
- Die Höhe der Gebäude variiert: Haus A an der Kirchhofstraße soll über III Vollgeschosse plus Dachgeschoss (mit Satteldach) verfügen; Haus B soll III Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (mit Flachdach) erhalten, Haus C III Vollgeschosse mit Flachdach (ohne Staffelgeschoss);
- Die sonstigen Gebäude sind mit II Vollgeschossen und Flachdach vorgesehen (ohne Staffelgeschoss)
- Der Abstand des Hauses C zum Gelände des Hauptfriedhofes wurde knapp verdoppelt und soll nun mind. 11,50m betragen
- Die Erschließung ist auf eine schrittweise Realisierung hin geplant: zunächst nur die Grundstücke Kirchhofstraße 65/67 (hier reicht die Wendemöglichkeit durch Vor- und Zurückstoßen), dann zukünftig weiter nach Süden (hier muss eine richtige Wendemöglichkeit geschaffen werden, die erst aufgegeben werden kann, wenn die gesamte U-förmige Erschließung hergestellt worden ist). Erst dann kann die Erschließung möglicherweise in die Zuständigkeit der Stadt Hilden fallen.
- Durch die Planung ist es möglich, die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken Kirchhofstraße 65/67 (Magnolie; Rotbuche) und auf dem Grundstück Kirchhofstraße 73

(ehem. Turmapotheke) zu erhalten. Die geplante Überdeckung der vorgesehenen Tiefgarage mit 80cm schafft weitere nutzbare Grünflächen.

- Preisgedämpfte Mietwohnungen sollen anteilig im Gebäude Haus A an der Kirchhofstraße geschaffen werden
- Eine künftig entstehende Brandwand an der Grenze des Grundstücks Kirchhofstraße 63 entlang des nördlichen Abschnittes der Erschließungsstraße soll eine Fassadenbegrünung erhalten; gleiches gilt für die Ost-Fassade des Gebäudes Haus C zum Hauptfriedhof hin
- Auf einem Teil des nördlich gelegenen städtischen Grundstücks des heutigen Betriebshofes der Grünunterhaltung des Zentralen Bauhofes ist eine weitere III-geschossige Baumöglichkeit (inklusive Satteldach) vorgesehen, die beispielsweise als Projekt der WGH umgesetzt werden könnte, wenn der Umzug der Grünunterhaltung an den Nordfriedhof erfolgt ist
- Die Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich GRZ und GFZ sollen eingehalten werden.

Zu diesem Entwurf schreibt der Investor:

„Zugleich müssen wir als Investor für uns eine Grenze definieren, in der die Wirtschaftlichkeit eines Projektes „zu kippen“ beginnt. In der heutigen, gänzlich neuen Immobilienwelt mit absurd hohen Kosten, stark gestiegenen Zinsen ist ein gesundes Verhältnis von Grundstückskosten zu errichtender Wohnfläche ein absolutes Muss. Dieses gesunde Verhältnis beginnt genau jetzt zu schwinden, falls es zu weiteren Flächenreduktionen in der Planung und damit im Projekt käme.“
[e-mail vom 25.10.2022]

Trotz der Fortentwicklung des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes hat die Verwaltung noch weitere Anregungen vorgetragen, den Entwurf in einzelnen Aspekten weiter zu ändern:

- Die geplante Größe des Gebäudes Haus B sollte hinsichtlich Ausdehnung weiter reduziert werden.
- Das Gebäude Haus A sollte an der Kirchhofstraße entlang des vorhandenen Gehweges zumindest teilweise um ca. 2m von der Bordsteinhinterkante zurückspringen, um entlang der Kirchhofstraße u.a. auch Raum für weitergehende Überlegungen zu den Themen Barrierefreiheit und Fassadengestaltung zu erhalten.
- Es könnte sein, dass die neue Stellplatzsatzung für die geplanten Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Kirchhofstraße 65/67 möglicherweise eine höhere Stellplatzzahl nachgewiesen werden muss, als im Entwurf dargestellt ist.

Diese Anregungen sind Investor und Planungsbüros bekannt. Hierzu schreibt der Investor:

„Da eine weitere deutliche Anpassung der Kubatur des Hauses B für uns...keine Option ist, würde ich nun gerne die Entscheidung im SteA im November suchen und den aktuellen Entwurf zur politischen Beratung und Abstimmung geben.“
[e-mail vom 25.10.2022]

Diesem Wunsch kommt die Verwaltung mit der vorliegenden Sitzungsvorlage nach.

Der Beschlussvorschlag entspricht dem Wunsch des Investors.

Die Stadtverwaltung stellt die Entscheidung hierzu dem Stadtentwicklungsausschuss anheim.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf hat selbst keine klimarelevanten Auswirkungen.

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

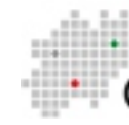


Hilden



Kartengrundlage:

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



GEObasis.nrw

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.





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 (hausteigene Ladestationen) für Elektrofahrzeuge/ E-Bikes usw.
- Etablierung notwendiger Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für Menschen mit Behinderungen
- Dach der Tiefgarage intensiv begrünt (min. 80 cm Aufbau)

LEGENDE

+0,00 OKF

+0,00

-0,10

OK Fertighöhe

OK Fertighöhe

OK Rohhöhe

-0,10 OKR

OK Rohhöhe

OK Rohhöhe

Neu

Abbruch

Starkregengefahrzone
0,00 - 0,50 m

Spielplatz

ursprüngliche Lage
der Gebäude

Bestand

schützenswerter Baumbestand

Starkregengefahrzone
0,50 - 1,00 m

Tiefgarage

BAUVORHABEN

Wohnbebauung des Areal Kirchhofstraße 61-71 in Hilden

BAUHERR

IM Mountain Blue GmbH
Hoffeldstraße 98
40235 Düsseldorf

Der Bauherr

Der Architekt

G

CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN

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

STATUS

Städtebaulicher Entwurf

PLANINHALT

Lageplan

DATUM

26.10.2022

GEZ

DG

BLATTNR.

01

MAßSTAB

1/250

INDEX

A