

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 04.03.2025
AZ.: IV/61.1 Bopp_Bplan 261

WP 20-25 SV 61/100/2

Beschlussvorlage

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

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Fraktionslos			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

02.04.2025

Entscheidung

Anlage 1: Lageplan Plangebiet

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf ALT Jan. 2023

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf AKTUELL Jan. 2025

Anlage 5: Entwässerungskonzept zum Entwurf Jan. 2025

Anlage 6: Nachweis der Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage

Anlage 7: Entwurf mit SichtdreieckAusfahrt Kirchhofstraße

Anlage 8: Geschossigkeit, Dachneigung, Ansicht

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt den als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügten städtebaulichen Entwurf des Investoren IM Mountain Blue GmbH vom Januar 2025 als Grundlage für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 261.

Erläuterungen und Begründungen:

Der städtebauliche Entwurf der Fa. IM Mountain Blue GmbH (Philipp Tecklenburg) für den Bereich Kirchhofstraße 61 bis 73 wurde im Stadtentwicklungsausschusses schon mehrfach diskutiert.

Der zuletzt am 23.11.2022 dem StEA vorgestellte städtebauliche Entwurf wurde als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren vom StEA beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde am 24.08.2023 gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in einer Bürgeranhörung an der Planung beteiligt. Die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.09.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BAuGB frühzeitig über die Planung informiert und um ihre Stellungnahme bis zum 06.10.2023 gebeten.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der städtebauliche Entwurf sehr umfangreich überarbeitet. Deshalb wird der überarbeitete Entwurf in der heutigen Sitzung nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt. Es wurden folgende Änderungen gegenüber dem vorherigen Entwurf vorgenommen:

Entwurf Januar 2023	Entwurf Januar 2025
Neubebauung der Grundstücke Kirchhofstraße 61-67 und des Hintergrundstücks Kirchhofstraße 69 und 71. Die Gebäude Nr. 69, 71 und 73 werden nicht baulich überplant. Überwiegend sind Mehrfamilienhäuser geplant, teilweise auch Doppelhäuser sowie ein Einfamilienhaus. Es ist eine dreireihige Bebauung vorgesehen (d.h., zwei Baureihen hinter der straßenbegleitenden Bebauung).	Neubebauung der Grundstücke Kirchhofstraße 61-71. Es sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser geplant. Die Grundstücke Kirchhofstraße 69-70 sind nur noch zweireihig bebaut. Das Mehrfamilienhaus im Hintergrundstück ist mit etwa 5 Wohneinheiten realisierbar und passt sich besser ein, als die Doppelhäuser. Es sind offene Stellplätze dafür vorgesehen.
Die Gebäude Kirchhofstraße 61 - 67 mit drei Geschossen zzgl. Dachgeschoss sowie der Altbau Kirchhofstraße 73 mit etwa der gleichen Gebäudehöhe grenzen direkt an die Grundstücke Kirchhofstraße 69 - 71 mit einer Geschossigkeit von 2 Geschossen zzgl. Satteldach an.	Die Gebäudehöhe an der Kirchhofstraße 61 - 73 ist einheitlicher, was aus städtebaulicher Sicht begrüßenswert ist. Auf den Grundstücken Kirchhofstraße 69 - 71 wird die Möglichkeit einer dem innerstädtischen Standort angemessenen Nachverdichtung eröffnet.
Die nötigen Stellplätze für die Häuser Nr. 65 und 67 werden in einer Tiefgarage dargestellt, die übrigen werden in Einzelgaragen sowie einer kleinen offenen Stellplatzanlage an Haus Nr. 61 nachgewiesen.	Die nötigen Stellplätze für Nr. 65 und 67 werden in einer Tiefgarage dargestellt. Auch für die geplante Neubebauung von Kirchhofstraße 69-71 ist eine Tiefgarage vorgesehen. Diese erhält keine eigene Rampe, sondern wird an die Tiefgarage von Kirchhofstraße 65-67 angeschlossen, um nicht noch mehr Fläche zu versiegeln. Die Stellplatzanlage an Kirchhofstraße 61 bleibt im Wesentlichen unverändert.
Die Grünfläche an den zu erhaltenden Bäumen auf dem Grundstück Kirchhofstraße 65 soll gleichzeitig als Spielplatz genutzt werden.	Die Grünfläche an den zu erhaltenden Bäumen wird als gemeinschaftliche Grünfläche geplant. Auf die Spielgeräte wird verzichtet, da hier-

	durch Eingriffe in den Bodenbereich entstehen, wodurch die Wurzeln der Bäume geschädigt werden könnten.
Das Hintergrundstück von Kirchhofstraße 73 soll als Staufläche dienen.	Es wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das die notwendige Versickerung gesetzeskonform vollständig auf den jeweils eigenen Grundstücken darstellt. Fremdgrundstücke werden nicht in Anspruch genommen.
Alle vorhandenen Straßenbäume müssen gefällt werden.	Die straßenbegleitende Bebauung rückt etwas nach hinten, so dass 3 Straßenbäume erhalten werden können.
Erschließung	Erschließung
Erschließung am nördlichen Rand der Grundstücke Kirchhofstraße 65/67 mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge.	Erschließung am südlichen Rand des Grundstücks Kirchhofstraße 65 mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge und Feuerwehr. Die Verlagerung der Erschließung trägt zum Erhalt von 2 Straßenbäume bei.
Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt direkt hinter der Durchfahrt an der Kirchhofstraße.	Die Einfahrt in die Tiefgarage ist an die Südgrenze von Kirchhofstraße 67 verlagert worden. Hierdurch ergibt sich für mehrere ausfahrende Kraftfahrzeuge die Möglichkeit, sich nacheinander aufzustellen, und die Situation an der Durchfahrt wird übersichtlicher.
Auf den Grundstücken Kirchhofstraße 69/71 wird eine Sackgasse mit Pkw-Wendeanlage ausgebildet.	- unverändert -
Geschossigkeit und Bauweise	Geschossigkeit und Bauweise
Haus A springt an der Kirchhofstraße von der Bordstein-Hinterkante um 1 m auf ganzer Gebäudelänge zurück, um eine Erweiterung des hier im Bestand sehr schmalen Bürgersteiges zu ermöglichen.	Haus A springt im nördlichen Bereich weiter zurück, so dass ein Straßenbaum erhalten werden kann.
Parallel zur Straßenbebauung ist das große Mehrfamilienhaus B vorgesehen. Die Rampe zur TG beginnt noch innerhalb der Durchfahrt und verläuft unter das Haus B.	Das ehemalige Haus B (nun D) wird erheblich verkleinert und es werden an der Nordgrenze von Kirchhofstraße 65 zwei grenzständige gestaffelte Mehrfamilienhäuser (III + Staffelgeschoss / II + Staffelgeschoss) an das Bestandsgebäude / Hinterhaus von Kirchhofstraße 63 angebaut. Hierdurch kann die Zufahrt weiter nach Süden verlagert werden.
(keine Ausführungen zur Geschossigkeit)	Geschossigkeit der Gebäude auf den Grundstücken Kirchhofstraße 65 - 67: Die untere Wohnebene liegt im Hochparterre. Die Gebäude haben 2 Tiefgeschosse: Das Zwischengeschoss über der Tiefgarage dient

	als Kellergeschoss mit Abstellräumen, Fahrradräumen etc. Die Tiefgarage kann dadurch mit einer mindestens 80cm hohen Substratschicht bedeckt und entsprechend gut bepflanzt werden. Die Höhe des Substrats bietet außerdem viel Retentionsraum für Regenwasser.
Das Hinterland des Grundstücks Kirchhofstraße 73 bleibt unbebaut und wird als Grünfläche mit Staufunktion ausgewiesen.	Das Hinterland des Grundstücks Kirchhofstraße 73 bleibt unbebaut und wird als nicht-überbaubare Grundstücksfläche (Grünfläche) ausgewiesen.
Stellplätze	Stellplätze
Für die Häuser A, B und C (Kirchhofstraße 65-67) sind ca. 47 Kfz-Stellplätze und ca. 102 Fahrrad-Stellplätze erforderlich, sofern ein vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept entwickelt und eingesetzt wird. Ideen dafür sind: oberirdische Bike-Sharing-Station und Bike- bzw. Car-Sharing in der Tiefgarage mit Mobilitätsinformationen (Infotafeln).	Für die Häuser A - E (Kirchhofstraße 65 - 67) sind gemäß Stellplatzsatzung ca. 57 Kfz-Stellplätze erforderlich, die mithilfe eines Mobilitätskonzeptes auf 45 Stellplätze reduziert werden. Diese Möglichkeit ist in der Stellplatzsatzung explizit vorgesehen. Zudem sind ca. 108 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen, die im Wesentlichen im Zwischengeschoss oder ggf. innerhalb der im Tiefgaragenentwurf vorgesehenen Erweiterungsfläche untergebracht werden sollen.

Folgende Elemente blieben gegenüber dem Entwurf vom November 2022 im Wesentlichen unverändert:

Grundstück Kirchhofstraße 65/67:

- Drei „Baureihen“ auf dem Grundstück Kirchhofstraße 65/67 mit jeweils 3 Geschossen + Staffelgeschoss (straßenbegleitende Bebauung III + Satteldach)
- Im Innenbereich Flachdach mit Dachbegründung und Photovoltaik
- Ausreichender Pktsabstand der Bebauung zum Friedhof (mindestens 10m)
- Erhaltung von Magnolie und Rotbuche auf den Grundstücken Kirchhofstraße 65/67
- Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 80cm Substratschicht zur Retention und Schaffung von Gartenflächen
- Preisgedämpfte bzw. öffentlich geförderte Mietwohnungen sollen anteilig im Gebäude Haus A an der Kirchhofstraße geschaffen werden
- Fassadenbegründung an der Brandwand an der südlichen Grenze des Grundstücks Kirchhofstraße 63 (in dem nicht mit den Gebäuden B und C bebauten Bereich)
- Fassadenbegründung an der Ost-Fassade des Gebäudes Haus C zum Hauptfriedhof hin
- Einhaltung der Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich GRZ und GFZ

Andere Grundstücke:

- das MFH auf den Grundstücken Kirchhofstraße 69-70 soll 2-geschossig mit Flachdach gebaut werden, so dass es sich gestalterisch einpasst, aber die Bebauung der Hintergrundstücke insgesamt in Richtung Süden abgetrept wird.

- weitere 3-geschossige Baumöglichkeit (zuzüglich Satteldach) auf einem Teil des nördlich gelegenen städtischen Grundstücks des heutigen Betriebshofs der Grünunterhaltung des Zentralen Bauhofs parallel zur Kirchhofstraße (bspw. für ein Projekt der WGH oder als Flüchtlingsunterkunft nach Umzug der Grünunterhaltung an den Nordfriedhof)

Das mit der Fachbehörde abgestimmte Entwässerungskonzept empfiehlt Maßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen. Dadurch soll die Entwässerung innerhalb des Plangebietes auch im Falle von Starkregenereignissen ausreichen, so dass angrenzende Grundstücke (insbesondere der Friedhof sowie Grundstück Kirchhofstraße 73) in solchen Fällen nicht stärker betroffen sein werden, als bisher.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss, den nun vorgelegten Entwurf als Grundlage für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens zu beschließen. Nachfolgend wird dann der Entwurf des Bebauungsplans entwickelt und in einem nächsten Schritt mit dem Ziel eines Offenlagebeschluss den politischen Gremien vorgelegt.

Gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf hat selbst keine klimarelevanten Auswirkungen.

Die Nachverdichtung innenstadtnaher Flächen geht mit der Schonung von Außenflächen einher, so dass sie durch die Schonung von Wald- und landwirtschaftlichen Flächen indirekt zum Klimaschutz beiträgt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung erhöht andererseits die versiegelten Flächen. Sie wirkt sich ferner auf die Fauna aus, die die bestehenden Grünbereiche und Altbauten nutzt. Um nicht zulässige Eingriffe bezüglich der Fauna auszuschließen und einen Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung zu erzielen, wird durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan ein Eingriffs-Ausgleich bilanziert. Die darauf basierenden Empfehlungen für Begrünungsmaßnahmen etc. werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die Entwässerung der zusätzlichen versiegelten Flächen wird über technische Entwässerungsmaßnahmen wie Rigolen erreicht, die in einem entwässerungstechnischen Gutachten ermittelt wurden. Hiermit soll dem Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen im möglichen Ausmaß Rechnung getragen werden.

Inklusionsrelevanz:

Der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf hat selbst keine direkten inklusionsrelevanten Auswirkungen.

Die vorgesehene Bebauung ermöglicht die Verbreiterung des Bürgersteigs im Bereich des Plangebiets. Zudem werden viele Wohneinheiten nahe der Innenstadt geschaffen, was für alle Bevölkerungsgruppen günstig ist. Ein großer Teil der neuen Wohneinheiten wird barrierefrei geplant, was insbesondere für Menschen mit Gehbeeinträchtigungen hilfreich ist.