

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 05.08.2021  
AZ.: 61.1 BP10C\_VEPDurst\_Bopp

WP 20-25 SV 61/044

## Beschlussvorlage

### Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) im Bereich der Poststraße

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

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

01.09.2021

Entscheidung

Anlage 1 - Plan zur Lage in der Stadt

Anlage 2 - Antrag der Vorhabenträgerin

Anlage 3 - Gestaltungsplan der Vorhabenträgerin

Anlage 4 - Städtebaulicher Entwurf der Vorhabenträgerin

Anlage 5 - Städtischer Gestaltungsplan (Bebauungsplan 10C, Stand 2010)

**Antragstext**

Die Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft Jakob Durst GmbH & Cie. (Mönchengladbach) beantragt:

Hiermit stellen wir den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Standort Poststraße 35-37 gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Ergänzung auf einer Gewerbebrache.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Der vorliegende Antrag der Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft Jakob Durst GmbH & Cie. (Mönchengladbach) auf Aufstellung eines Bebauungsplans bezieht sich auf drei Grundstücke in der Poststraße im Bereich der ehemaligen Schreinerei Szepanski.

Der Sitzungsvorlage liegen bei:

- Plan zur Lage im Stadtgebiet
- Antrag der Vorhabenträgerin
- Gestaltungsplan der Vorhabenträgerin
- Städtebaulicher Entwurf der Vorhabenträgerin
- Städtischer Gestaltungsplan (Bebauungsplan 10C, Stand 2010)

Die Vorhabengrundstücke liegen im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 10C. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 55, 56 und 137 in Flur 13 der Gemarkung Hilden, dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Das potentielle Plangebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne

1. Nr. 10B (rechtskräftig 1973): Die Planung beinhaltet die Errichtung von Großgaragen im Blockinnenbereich, auch für den betroffenen Bereich. Für den restlichen Blockinnenbereich ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit könnte die gesamte Fläche versiegelt werden. Diese Festsetzung hängt mit der Ausweisung als Kerngebiet zusammen. An der Poststraße sollte eine geschlossene 4-geschossige Bebauung entstehen.
2. Nr. 10B, 1. Änderung (rechtskräftig 1990): Diese Änderungsplanung dient dem Ausschluss bzw. der Begrenzung von Nutzungen wie Spielhallen und Erotik-Betrieben.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insbesondere Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zulässig. Hierzu gehören beispielsweise Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Wohnungen sind im Wesentlichen Betriebsleitern vorbehalten und sonst nur ausnahmsweise zulässig.

Da vom Antragsteller eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Umwandlung des Plangebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erforderlich. Die beantragte Nutzung des Gebietes vorwiegend zu Wohnzwecken entspricht den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt in diesem Bereich:

2001 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, das Planungsrecht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10C zu ändern. Gemäß den Planungszielen soll im Blockinnenbereich zwischen Poststraße, Bahnhofsallee und Benrather Straße ein Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Im Jahr 2008 wurde ein Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses über einen städtebaulichen Entwurf getroffen, und 2010 eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Aufgrund der Heterogenität des Baugebietes mit einer Vielzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern und des unterschiedlich starken Interesses der Eigentümerinnen und Eigentümer der für die Erschließung des Blockinnenbereiches erforderlichen Schlüsselgrundstücke ruht die Planung seitdem. Der nach den Ergebnissen der Bürgeranhörung fortgeführte Stand der städtebaulichen Planung (städtischer Entwurf) ist im Anhang der Sitzungsvorlage beigefügt (Anlage 5).

In der Vergangenheit hat es gleich mehrere Anfragen/Anträge für ein Bauleitplan-Verfahren für den hier in Rede stehenden Grundstücksbereich gegeben. Dies hat auch zu einer Ortsbesichtigung durch den Stadtentwicklungsausschuss geführt, bei der man sich von der nahezu kompletten Versiegelung der Grundstücke überzeugen konnte.

Allerdings sind diese früheren Anträge, trotz einer grundsätzlichen Bereitschaft seitens des Ausschusses für eine städtebauliche Neuordnung, seitens der jeweiligen Antragsteller anschließend nicht weitergeführt worden.

### **Das Vorhaben**

Das aktuelle Vorhaben hat zum Ziel, Baurecht für ein 2- bis 4-geschossiges Mehrfamilienhaus an der Poststraße und für zehn Reihenhäuser in zwei Reihenhause-Zeilen im Innenbereich des Bau-blockes zu schaffen.

Der ruhende Verkehr für die Neubauten soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die auf den Grundstücken im Bestand vorhandenen fünf Stellplätze für die Nachbarschaft sollen oberirdisch neu angelegt werden und durch eine Durchfahrt erreichbar sein.

Das vorgesehene Mehrfamilienhaus mit etwa 10 öffentlich geförderten Wohnungen schließt direkt an das Gebäude Poststraße 33 an. Eine Tiefgarageneinfahrt soll an der westlichen Grundstücksgrenze angelegt werden. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Feuerwehr-Durchfahrt beabsichtigt, welche auch die fußläufige Erschließung bildet und über die die fünf Stellplätze für die Nachbarn erreicht werden.

Im Blockinnenbereich sollen zwei Zeilen mit max. dreigeschossigen Einfamilien-Reihenhäusern errichtet werden, die von Norden erschlossen werden. Beide Zeilen grenzen im Osten an die Grundstücksgrenze und direkt an grenzständige eingeschossige Nebengebäude (Post bzw. Nachfolgenutzung). Die nördliche Zeile mit 6 Reihenhäusern soll eine Gebäudetiefe von ca. 10 m erhalten, die südliche Zeile mit 4 Reihenhäusern eine Gebäudetiefe von ca. 8 m. Die Flachdächer sollen begrünt werden.

**Gegenüberstellung mit der bisherigen städtischen Planung:**

Die Planung der Jakob-Durst-GmbH stimmt grundsätzlich mit der städtebaulichen Zielsetzung überein, Wohnnutzung zu verwirklichen, den Blockrand an der Poststraße weiter zu schließen und Teile des Blockinnenbereiches zu entsiegeln. Das Vorhaben schafft mehr Wohneinheiten, als bisher im Gestaltungsplan der Stadt Hilden vorgesehen. Der im Blockinnenbereich vorgesehene dreigeschossige Bebauung (ohne Staffel- oder Dachgeschoss) hat der Stadtentwicklungsausschuss bei früheren Anträgen auf Einleitung von Bebauungsplanverfahren zugestimmt.

	Städtebauliche Zielsetzung der Stadt (Entwurf Bebauungsplan Nr. 10C)	Vorhaben der Jakob-Durst-GmbH & Cie.
Blockrand	3-4-geschossiges Mehrfamilienhaus (ca. 4 WE) Anm.: es wurde vom Erhalt des Bestandsgebäudes Poststraße 37 ausgegangen	3-4-geschossiges Mehrfamilienhaus (ca. 10 WE) Anm.: unter Einbeziehung des Standortes des Bestandsgebäudes Poststraße 37
Blockinnenbereich	6 Reihenhäuser, 2-geschossig	10 Reihenhäuser, 2-geschossig zuzüglich Staffelgeschoss.
Stellplätze	2 oberirdischen Stellplätze, alle übrigen Stellplätze in einer Tiefgarage	Tiefgarage für MFH und RH; 5 oberirdische Stellplätze zum Ersatz der vorhandenen Stellplätze für die Nachbarschaft.
Öffentliches Grün	im südlichen Bereich große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	Für die vorgesehene öffentliche Grünfläche sind Restflächen am Grundstücksrand vorgesehen. Der größere Teil der dargestellten Grünfläche (Park/Spielplatz) liegt auf Fremdgrundstücken.
Erschließung des übrigen Blockinnenraums	an der südlichen Grundstücksgrenze ein schmaler Streifen als anteilige Fläche für die Erschließung des Blockinnenraums.	keine Erschließungsfläche zugunsten des übrigen Blockinnenraums

**Realisation**

Der Bebauungsplan soll gemäß dem Antrag in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) (§ 12 Baugesetzbuch) aufgestellt werden. Die Entscheidung über die Art des Verfahrens kann jedoch später im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses getroffen werden.

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) werden die Rechte und Pflichten von Vorhabenträger und Stadt in einem mit der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert. Eine Durchführung des VEP-Verfahrens im beschleunigten Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a Baugesetzbuch) wäre grundsätzlich möglich. Wenn die Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Berichtigungsverfahren angepasst werden, ohne ein eigenes Planverfahren zu durchlaufen.

Die Jakob Durst GmbH teilt mit, bereits über die Flurstücke im Plangebiet zu verfügen, die Planungs- und Erschließungskosten tragen zu wollen, und die Vorhaben in einer festzulegenden Frist umsetzen zu können.

**Empfehlung der Verwaltung**

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Teilbereich und die Umsetzung des Projektes würde die Erschließung eines Schlüsselgrundstücks mit sich bringen und einen wesentlichen Schritt für die städtebauliche Entwicklung des Blockes bieten. Die heutige Situation mit den weiter verfallenden ehemaligen Gewerbegebäuden und der Vollversiegelung widerspricht dem langjährigen Bemühen der Stadt zur Aufwertung der „Nördlichen Unterstadt/Bahnhofsviertel“

und stellt auch für sich genommen einen städtebaulichen Missstand dar.

In Bezug auf die städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt wäre im weiteren Verfahren insbesondere die Erschließung der östlich und südlich angrenzenden Grundstücke im Blockinnenbereich zu diskutieren. Bei Realisation der geplanten zwei Reihenhauszeilen ist im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks voraussichtlich kein Raum zur Anlage des 2010 vorgesehenen Straßenanteils für die Blockinnenerschließung.

Ein weiterer Aspekt wäre die Anlage einer Grünfläche mit Spielplatz, die ebenfalls in diesem Bereich vorgesehen war. Im Antrag wird die öffentliche Grünfläche größtenteils auf Fremdgrundstücken (also außerhalb des eigenen Projektgrundstückes) dargestellt, die jedoch heute bereits tlw. baulich genutzt sind (u.a. Tiefgarage „Medi-Tower“ Bahnhofsallee 20). Die Realisation einer zusammenhängenden Grünfläche wird damit unwahrscheinlich.

Insbesondere die Zielsetzungen in Bezug auf die Grünflächennutzung, die Erschließung des übrigen Blockinnenbereiches sowie die grenzständige Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze würden im Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange weiter zu diskutieren sein. Dies könnte zur Folge haben, dass die Planung gegebenenfalls überarbeitet und weiterentwickelt werden muss.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzustimmen.

Wenn der Stadtentwicklungsausschuss dem Antrag zustimmt, wird dem Stadtentwicklungsausschuss in einer der folgenden Sitzungen eine Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss vorgelegt, sobald der Antragsteller die für einen Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlichen Informationen (Grundstücksverfügbarkeit, Bankbürgschaft des Vorhabenträgers, Planungsbüro, Vorhabenentwurf) vorgelegt hat.

gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Der vorliegende Beschluss hat noch keine Klimarelevanz.

Sollte das Bauleitplanverfahren durchgeführt und das Vorhaben umgesetzt werden, ist nach jetzigem Planungsstand von einer Vergrößerung entsiegelter Flächen im Plangebiet auszugehen, was im Hinblick auf das Klima positiv zu betrachten wäre. Die vorgesehenen Gründächer würden sich ebenfalls vorteilhaft auswirken.



Lage des möglichen  
Plangebiets des VEP (rot)

im Bebauungsplangebiet Nr. 10C  
(schwarz) - ohne Maßstab -

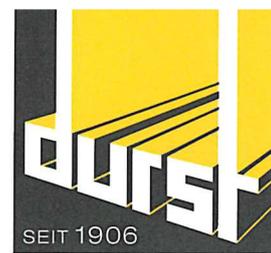


# WIR BAUEN WERTE.

Projektentwicklung | Bauträger | Hausverwaltung



Jakob Durst GmbH & Cie. | [www.durstbau.com](http://www.durstbau.com)



An  
Stadt Hilden  
Planungs- und Vermessungsamt  
z.H. Herr Stuhlträger  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden

Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gern. § 12 Abs. 2 BauGB in Hilden, Poststraße 35-37

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

hiermit stellen wir als der im Briefkopf genannte Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Standort Poststraße 35-37 gern. § 12 Abs. 2 BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Ergänzung auf einer Gewerbebrache. Westlich des Hildener Zentrums soll in Bahnhofsnähe auf einer Fläche von ca. 2.960 m<sup>2</sup> ein alter Bebauungsplan (BPL) für ein kleines Wohnquartier geändert werden.

Das Plangebiet liegt nur 150 m östlich des Bahnhofs und war bisher bis auf ein Wohnhaus gewerblich genutzt. Die Umgebung ist von Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe geprägt. Der Flächennutzungsplan weist hier ein Kerngebiet (MK) aus. Eine städtebauliche Leitidee des Planungs- und Vermessungsamts sieht für das Plangebiet eine wohnbauliche Entwicklung vor.

Der folgende Planentwurf zeigt die geplanten Vorhaben und ihre Einfügung in die Umgebung und greift dabei die längerfristige Leitidee des Planungs- und Vermessungsamts auf. Die Blockrandbebauung an der Poststraße 33 wird nach Westen verlängert. Hier soll öffentlich gefördertes Wohnen in einem 2-4geschossigen Mehrfamilienhaus mit etwa 10 Wohnungen entstehen. In dem Gebäude werden zwei Durchfahrten zum rückwärtigen Grundstück angelegt, eine führt direkt in die Tiefgarage und eine zweite schafft die Zugänglichkeit für Fußgänger, Radfahrer, die Feuerwehr und 5 Stellplätze für Nachbarn. Bis auf diese 5 Stellplätze wird der gesamte Blockinnenbereich autofrei gestaltet. Die Rückseite der nördlichen Zeilenbebauung wird über der Tiefgarage begrünt, an dem Fußweg liegt eine Feuerwehraufstellfläche.

Im Blockinnenbereich werden zwei Zeilen mit max. dreigeschossigen Einfamilien-Reihenhäusern angelegt, die von Norden erschlossen sind und Gärten im Süden erhalten. Die nördliche Zeile hat 6 Reihenhäuser mit einer Tiefe von ca. 10 m, wobei die Zeile an das grenzständige Postgebäude im Osten angrenzt. Die südliche Zeile mit 4 Reihenhäusern hat eine Tiefe von ca. 8 m und grenzt ebenfalls an die Grenzbebauung der Post an. Diese Anordnung ermöglicht eine solarorientierte Grundrissgestaltung und eine Realteilung der Grundstücke. Die Dächer werden begrünt, vor den Hauseingängen werden jeweils zwei



Jakob Durst GmbH & Cie.  
Talstraße 24 · 41199 Mönchengladbach  
Telefon +49 (0) 2166 6834-0  
Telefax +49 (0) 2166 6834-33  
[info@durstbau.com](mailto:info@durstbau.com) · [www.durstbau.com](http://www.durstbau.com)

Rechtsform: Kommanditgesellschaft  
Sitz Mönchengladbach  
Registriergericht: AG Mönchengladbach  
HRA 8143 · Steuernummer: 121/5823/4682

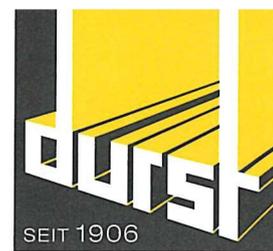
Persönl. haft. Gesellschafter: F. W. Durst Verwaltungs-GmbH  
Sitz Mönchengladbach · HRB 2149  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Walter Durst,  
Dipl.-Wi.-Ing. Daniel Durst, Dipl.-Ing. Thomas Vlick

# WIR BAUEN WERTE.

Projektentwicklung | Bauträger | Hausverwaltung



Jakob Durst GmbH & Cie. | www.durstbau.com



Fahrradstellplätze angeordnet, und die Autos können nur in der Tiefgarage mit ca. 23 Stellplätzen abgestellt werden.

Im Südwesten und Süden sind zwei Grünbereiche vorgesehen, wobei einer als gebietsbezogener Spielplatz für Kleinkinder angelegt werden kann. Die südliche Grünfläche kann mit angrenzenden Grünbereichen der Nachbarn eine größere Grün- und Spielfläche bilden, und schirmt dabei auch die südliche Wohnzeile von einem optional geplanten Erschließungsweg im Blockinnern zwischen Poststraße und Benrather Straße ab.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Hilden, Flur 013 die Flurstücke 55, 56 und 137.

Der Vorhabenträger, die Jakob Durst GmbH & Cie., Talstraße 24 in 41199 Mönchengladbach verfügt über die Flurstücke im Plangebiet. Der Vorhabenträger ist eine leistungsfähige Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft, die als Eigentümer in der Lage ist, die geplanten Vorhaben innerhalb einer noch festzulegenden Frist umzusetzen. Der Vorhabenträger ist dazu bereit, sich in einem Durchführungsvertrag auch zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Wir bitten Sie, unseren Antrag in der nächstmöglichen Sitzung Ihrer zuständigen Ratsgremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

- Vorhabenplan
- Rahmenkonzept mit Umgebung

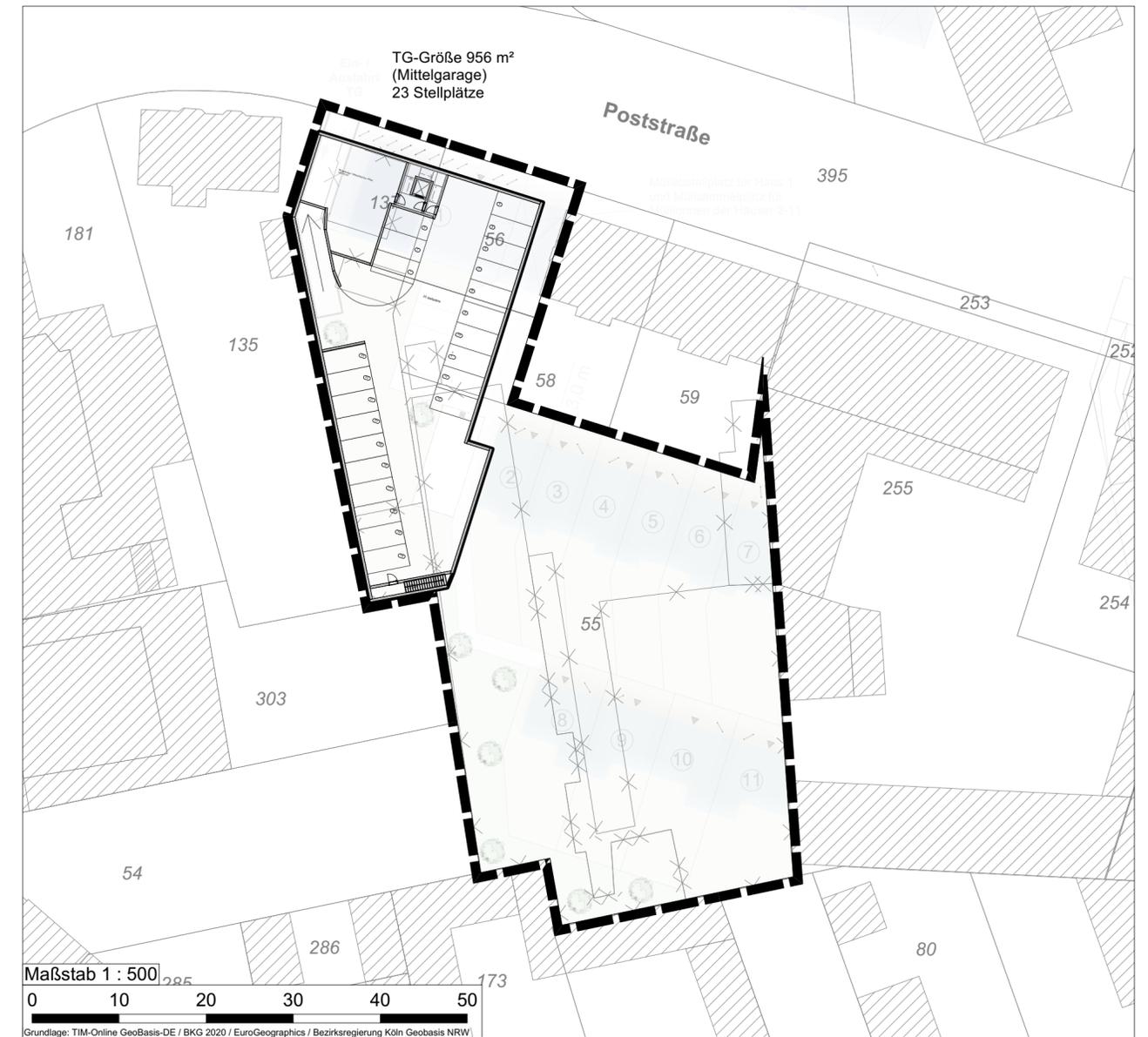


Jakob Durst GmbH & Cie.  
Talstraße 24 · 41199 Mönchengladbach  
Telefon +49 (0) 2166 6834-0  
Telefax +49 (0) 2166 6834-33  
info@durstbau.com · www.durstbau.com

Rechtsform: Kommanditgesellschaft  
Sitz Mönchengladbach  
Registergericht: AG Mönchengladbach  
HRA 8143 · Steuernummer: 121/5823/4682

Persönl. haft. Gesellschafter: F. W. Durst Verwaltungs-GmbH  
Sitz Mönchengladbach · HRB 2149  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Walter Durst,  
Dipl.-Wi.-Ing. Daniel Durst, Dipl.-Ing. Thomas Vlick

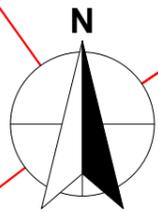
# Städtebaulicher Entwurf - Wohnen an der Poststraße, Hilden



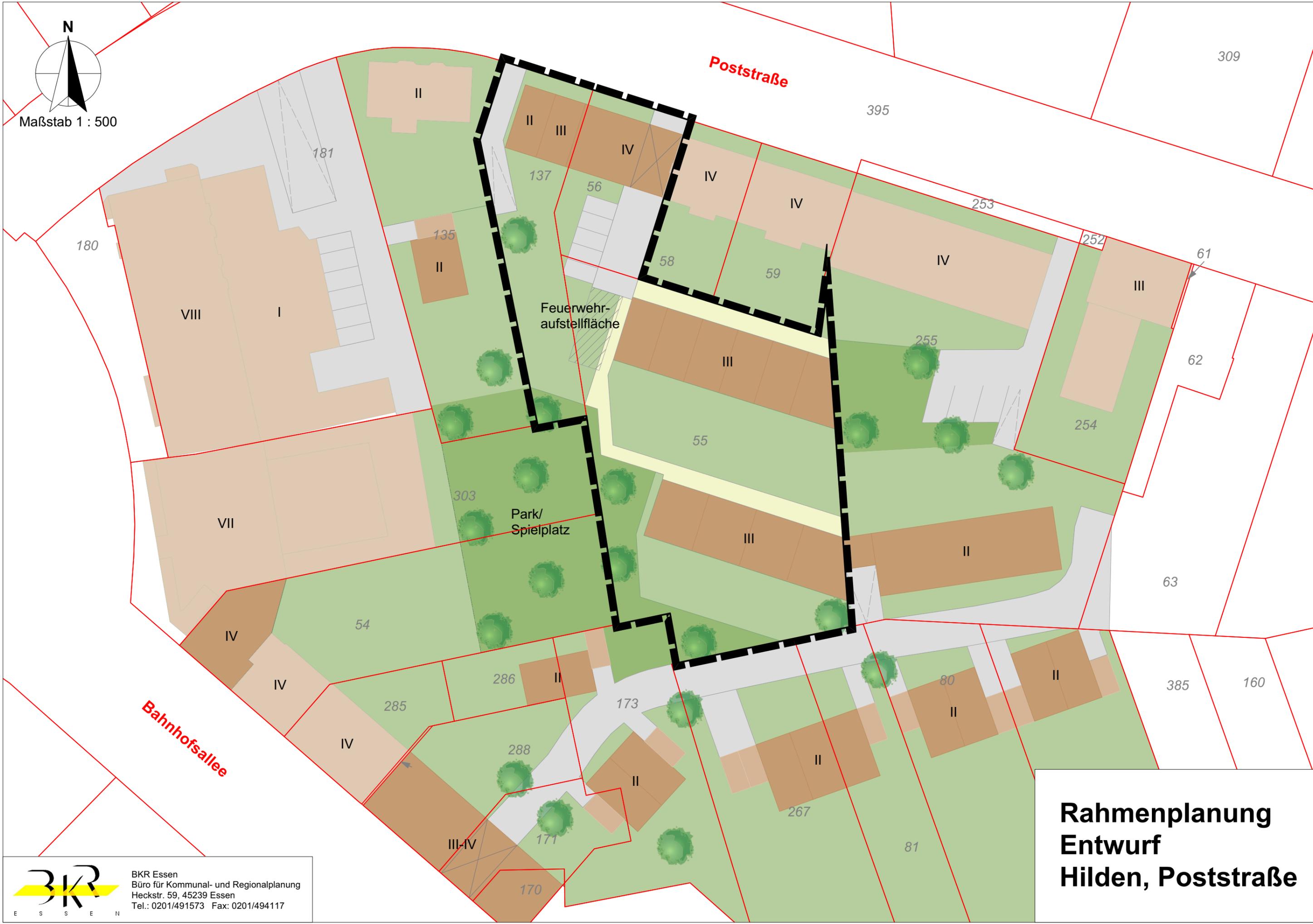
## Legende

- |   |                                 |   |                                   |
|---|---------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Wohngebäude                     |  | Mistweg                           |
|  | Gehweg/Hauszugang               |  | Aufstellfläche Feuerwehr          |
|  | Terrasse                        |  | Mülltonnenabstellplatz            |
|  | Private Grünfläche              |  | Fahrradbügel                      |
|  | Öffentliche Grünfläche          |  | Baum                              |
|  | Erschließung (Asphalt)          |  | Klapp-Pfosten (Zufahrt Feuerwehr) |
|  | Rasengittersteine               |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  |
|  | Fläche für Stellplätze          |  | Grenze Tiefgarage                 |
|  | Aufstellfläche Ampel Tiefgarage |   |                                   |





Maßstab 1 : 500





403m<sup>2</sup> Brutto-GF~ 1410m<sup>2</sup>  
 + EG-Anbau ~103m<sup>2</sup>  
 = 1513 m<sup>2</sup> BruttoGFL  
 ~ 15 WE  
 (Mehrgenerationen-Wohnen ??)

(Privatrechtlich:  
 Wegerecht für  
 Benrather Straße 40/42)

Feuerwehr-  
 bewegungs-  
 fläche  
 7,0m x 12,0m (+ 10 Stpl. erweiterbar für  
 Poststraße 31/33/35)

Dachgarten / Terrassen  
 zu Wohnungen im 1. OG  
 oberirdische Stellplätze  
 für Behinderte etc.

(Tiefgarage und Spiel-  
 platz Bahnhofsallee 20)

Spielplatz  
 ca. 435m<sup>2</sup>

TG (518m<sup>2</sup> ~ 20 Stpl.)

(Gebäude nachr.  
 dargestellt)

Überbauung (lichte Höhe  
 Durchfahrt mind. 4,50m,  
 ab 2. OG möglich, wenn  
 EG = Hochparterre)

Stellplatznach-  
 weis in Tiefgarag-  
 erforderlich)

(ca. 9 Stellplätze  
 bzw. Garagen  
 erforderlich)



**Bebauungsplan Nr. 10C  
 - Städtebaulicher Entwurf -**

ohne Maßstab

Stand August 2010 - Bp