

WP 09-14 SV 61/183

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 151A für den Bereich An den Linden / Kirschenweg / Ohligser Weg:  
Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf**

### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss 13.02.2013

### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss 13.02.2013

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151A für den Bereich An den Linden/ Kirschenweg/ Ohligser Weg wird fortgesetzt auf der Basis des städtebaulichen Entwurfes „Variante 2“.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Am 16.10.2011 wurde im Stadtentwicklungsausschuss für den Bebauungsplan Nr. 151A der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2011 im Amtsblatt der Stadt Hilden.

Das Ziel des Antrages war und ist die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums, um den Bedarf der Mitglieder der Genossenschaft decken zu können. Mit dem geplanten Neubauvorhaben möchte der Bauverein langfristig seine Zukunftsfähigkeit sichern. Insbesondere auch für die alten Gebäude entlang der Straßen An den Linden und Kirschenweg war es notwendig, ein nachhaltiges Konzept zu entwickeln. Der Fokus des Bebauungsplans Nr. 151A liegt jedoch auf der Innenentwicklung des Quartiers. Die alten Bestandsgebäude sollen nur nach Freiwerden und einer eingehenden Einzelfallprüfung ersetzt werden.

Ausgangspunkt des Aufstellungsbeschlusses war die Variante des städtebaulichen Rahmenplans. In einer am 04.05.2010 vom Bauverein durchgeführten, internen Veranstaltung, sprachen sich in einem Votum mehr als 2/3 der Anwesenden für die Weiterführung des Verfahrens auf Grundlage dieses Rahmenplans aus. Die Variante des städtebaulichen Rahmenplans ist als Variante 1 aus dem Anhang zu entnehmen und sieht grundsätzlich eine nach Süden ausgerichtete Bebauung aus Mehrfamilienhäusern mit 4-5 Wohneinheiten (WE) vor.

Aufgrund der langjährigen intensiven Diskussion zwischen Politik, Verwaltung, Bauverein und Anwohnern sowie neuen Erkenntnissen durch eine umfassende Vermessung und Bestandsaufnahme, entwickelte das beauftragte Planungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Bauverein eine Alternativvariante. In dieser Variante 2 wurde die Anzahl der Gebäude im Hinblick auf Variante 1 deutlich reduziert und besondere Rücksicht auf die durch die Biotoptypenkartierung erfassten Bäume genommen. Des Weiteren wurden weitestgehend die Abstände von den Mehrfamilienhäusern (mind. 5 WE) zu den Bestandsgebäuden vergrößert, so dass größere Teile der Bestandgrundstücke erhalten werden können.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.10.2011 wurde außerdem von den Fraktionen BA/CDF und FL eine Variante zur Diskussion gestellt. Diese Variante 3 wurde von der Bürgerinitiative LOK entwickelt und sieht großflächige Doppel- bzw. Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss als Bebauung vor. Zudem ist im Innenbereich zwischen Ohligser Weg und Kirschenweg eine Wohnanlage geplant. Große Teile der sich im Besitz des Bauvereins befindlichen Gartenflächen sollen hierbei auch öffentliche Grünflächen werden.

In der Zeit bis Januar 2013 erfolgten zahlreiche weitere Arbeiten zu Fachgutachten und zu Einzelfragen.

Es existieren nunmehr 3 Planungsvarianten, die hier mit ihren Kennwerten nochmals verglichen werden:

Variante 1 (Ursprungsvariante):

- Strikte Südausrichtung
- Anzahl der Gebäude im Bestand: 37 (inkl. DH)
- Bauabschnitt 1: 10 Gebäude
- Bauabschnitt 2: 11 Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten Stufe 1+2: ~ 90 WE
- Anzahl der Wohneinheiten Ersatzbauten ~ 110
- Mehrfamilienhäuser mit mind. 4 WE („An den Linden“ 5 WE)
- Anzahl der Gebäude nach kompletter Umsetzung: 57
- Möglichst barrierefreie Ausstattung der Gebäude
- Neue Grundstückgröße für Mehrfamilienhäuser: 500 - 600 m<sup>2</sup>
- Neue Grundstückgröße für alte Grundstücke: 380 - 530 m<sup>2</sup>
- 2 Spielplätze
- 2 größere Parkplätze
- Mind. 12 von 19 Bäumen (die unter die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung fallen) können erhalten werden
- GRZ: 0,29 - 0,37
- GFZ: 0,6 - 0,90
- 2 Vollgeschosse

Variante 2 (Alternativentwicklung):

- Anzahl der Gebäude im Bestand: 37 (inkl. DH)
- Bauabschnitt 1: 6 Gebäude
- Bauabschnitt 2: 6 Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten Stufe 1+2: ~ 70 WE
- Anzahl der Wohneinheiten Ersatzbauten ~ 135
- Mehrfamilienhäuser mit mind. 5 WE
- Anzahl der Gebäude nach kompletter Umsetzung: 50
- Möglichst barrierefreie Ausstattung der Gebäude
- Neue Grundstückgröße für Mehrfamilienhäuser: 600 - 750 m<sup>2</sup>
- Neue Grundstückgröße für alte Grundstücke: 420 - 580 m<sup>2</sup>
- 2 Spielplätze
- 1 Quartiersplatz
- 3 größere Parkplätze
- Mind. 18 von 19 Bäumen (die unter die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung fallen) können erhalten werden
- GRZ: 0,29 - 0,38
- GFZ: 0,6 - 0,85
- 2 Vollgeschosse

Variante 3 (Entwurf LOK):

- Anzahl der Gebäude im Bestand: 37 (inkl. DH)
- Bauabschnitt 1: 1 Gebäude (9 WE)
- Bauabschnitt 2: 7 Gebäude
- Anzahl der Wohneinheiten Stufe 1+2: 16 WE
- Keine Ersatzbauten vorgesehen/ Kein Konzept für Altbestand
- Große Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus (bis zu 160m<sup>2</sup> pro WE)
- Anzahl der Gebäude nach kompletter Umsetzung: 45

- Neue Grundstückgröße für geplante Häuser: 600 - 750 m<sup>2</sup>
- Neue Grundstückgröße für alte Grundstücke: 600 - 1000 m<sup>2</sup>
- Keine Spielplätze
- 1 Quartiersplatz
- Mind. 14 von 19 Bäumen (die unter die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung fallen) können erhalten werden
- GRZ: 0,16 (Bestand unter 0,07)
- GFZ: 0,2 (1 Vollgeschoss)
- Max. 1 Vollgeschoss

**Die 3 erstellten Planungsvarianten wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in einer Bürgeranhörung am 10.01.2012 öffentlich vorgestellt.**

Das Protokoll der Veranstaltung sowie die Planvarianten liegen dieser Sitzungsvorlage bei.

In der Bürgeranhörung wurden im Wesentlichen folgende Themen angesprochen:

- die Parkplatzsituation im Gebiet, die Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen und Bedenken zur zukünftigen Verkehrsentwicklung im Umfeld;
- Erhalt wichtiger Baumbestände im Gebiet und insbesondere Rücksicht auf die Allee „An den Linden“. Es wurden Bedenken geäußert, dass bei dem Bauvorhaben „An den Linden 13/15“ schon vor Beginn des Aufstellungsverfahrens Bäume gefällt oder – an der Allee – beschädigt worden seien.
- Entwicklung einer Alternativvariante durch den Bauverein
- Fehlender moderner, d.h. barrierefreier und bezahlbarer Wohnraum (allgemein und für die Mitglieder des Bauvereins)
- Nutzung regenerativer Energiequellen, z.B. Photovoltaik.

Hierzu ist schon während der Bürgeranhörung umfangreich Stellung genommen worden, durch den Gem. Bauverein genauso wie durch Vertreter der Stadt Hilden:

- Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 151A wird durch eine Verkehrsuntersuchung dieser Aspekt umfangreich aufgegriffen und etwaige Probleme identifiziert, ggfls. Lösungen erarbeitet.
- Durch die Umplanung und Neuausrichtung der Gebäude konnte erreicht werden, dass 18 der 19 unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume erhalten werden können. Im Zuge des Neubaus „An den Linden 13/15“ wurden zudem keine Bäume entfernt, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Die Abrissgenehmigung des damals bestehenden Gebäudes wurde des Weiteren noch vor dem Aufstellungsbeschluss erteilt. Für die Bäume der Lindenallee selbst sind keine Beschädigungen bei den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung bekannt; jedoch ist klarzustellen, dass in Absprache mit dem zuständigen Fachamt der Stadtverwaltung im Zuge der Baumaßnahme ein Ast fachgerecht aus der Baumkrone entfernt wurde; das Bauvorhaben wurde durch die die Stadtverwaltung zudem kontinuierlich begleitet.
- Den (steigenden) Bedarf an familien- und altengerechten Wohnungen zu günstigen Mieten kann der Bauverein aus eigener Erfahrung bestätigen. Insbesondere ältere Mitglieder benötigen vermehrt barrierefreie Wohnungen, deren Be-

darf die Genossenschaft im Bestand nicht decken kann. Daher sollen die neuen Mehrfamilienhäuser barrierefrei ausgebaut werden.

Insgesamt kann aus Sicht der Verwaltung die durch den Gem. Bauverein vorgelegte Alternativ-Planung der „Variante 2“ als gelungener Kompromiss angesehen werden, der den Interessen sowohl des Bauvereins als auch der allermeisten Anlieger vor Ort entgegen kommt.

Auch die Interessen der Stadt Hilden sind damit berücksichtigt, nämlich dem Gem. Bauverein Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten Jahre und Jahrzehnte zu eröffnen und dennoch das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Stadtquartiers weitgehend zu erhalten.

Insofern schlägt die Verwaltung vor, das Aufstellungs-Verfahren auf Basis der Variante 2 fort zu setzen.

gez.  
Horst Thiele