

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss sowie im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss:

1. Die ~~drei~~ * Grundstücke Hochdahler Straße 233 (Flur 7 Flurstücke 1040,1111), Am Bruchhauser Kamp 4a (Flur 22 Flurstück 588 sowie eine Teilfläche aus Flur 22 Flurstück 583) und ~~Overbergstraße 12, 12a (Flur 22 Flurstück 778)~~ * sollen in Wohnbaugrundstücke umgewandelt werden.
2. Die Grundstücke werden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Sie sind der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH anzubieten. Die WGH oder, falls diese das Angebot ausschlägt, ein vom Rat auf Grundlage eines öffentlichen Bewerbungsverfahrens auszuwählendes Wohnungsbauunternehmen ist zu verpflichten, innerhalb von fünf Jahren auf den Baugrundstücken Mehrfamilienhäuser zu errichten. Sie bzw. es muss sich verpflichten, die Gebäude mit öffentlichen Mitteln zu erstellen.
Sollte die Bewilligungsbehörde einen Antrag auf öffentliche Förderung der Vorhaben ablehnen, hat sich die WGH bzw. das Wohnungsbauunternehmen zu verpflichten, trotz einer freien Finanzierung beim Erstbezug eine Miete von höchstens 8,50 €/m² Wohnfläche und Monat (ohne Nebenkosten) einzuhalten.

* gestrichen zur Beratung im Rat, nach der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss sowie im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

Stand: 04.03.2016

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Nach der Beratung der Sitzungsvorlage wurden der Stadtverwaltung neue Karten zur vorläufigen Sicherung der Überschwemmungsgebiete für den Garather Mühlenbach zur Verfügung gestellt.

Aus diesen Karten ist ersichtlich, dass die Bezirksregierung auf großen Teilen des Grundstücks Overbergstraße 12, 12a ein Überschwemmungsgebiet festsetzen wird (siehe Anlage 04).

In einem vorläufig gesicherten sowie in einem endgültig festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist insbesondere die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch sowie die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch untersagt.

Die Erteilung einer Ausnahme von den Planungsverböten in den Überschwemmungsgebieten setzt nach § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG u.a. voraus, dass die Gemeinde geltend machen kann, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Diesen Nachweis wird eine planende Gemeinde – so auch die Stadt Hilden – kaum führen können.

Gemäß § 76 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) sind die Landesregierungen verpflichtet, die Gebiete als Überschwemmungsgebiete förmlich festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100). Die Ermittlung der als Überschwemmungsgebiet ausgewiesenen Flächen, die im HQ 100-Fall überflutet werden, erfolgt im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf durch Gutachter aufgrund naturwissenschaftlich-technischer Daten.

An einer ersten Berechnung der HQ 100-Überschwemmungsgebiete für den Garather Mühlenbach (2014) sind aufgrund von Hinweisen des BRW und des Kreises als Untere Wasserbehörde im Rahmen einer informellen Vorabeteiligung der Behörden Zweifel aufgekommen, ob die Ergebnisse richtig sind. Deshalb hat die Bezirksregierung die Berechnungen zum Garather Mühlenbach überprüfen lassen. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurde die Berechnung komplett neu durchgeführt.

Die neuen Karten wurden der Stadt nach Erstellung und Beratung dieser Sitzungsvorlage vorab

übersandt. Die Hochwasserkarte ist noch nicht verbindlich, eine entsprechende – ggfs. vorläufige – Überschwemmungsgebietsverordnung wird für den Verlauf des Jahres 2016 erwartet. Diesen Schritt bereitet die Bezirksregierung momentan vor.

Vor dem Hintergrund dieser neuen Kenntnisse, kann die Verwaltung nur empfehlen, den Beschlussvorschlag zu ändern.

Da das Grundstück Overbergstraße 12, 12a keine Aussicht mehr auf eine wirtschaftliche Bebaubarkeit inkl. der notwendigen Nebenanlagen hat, macht die angestrebte und ursprünglich vorgeschlagene Umnutzung keinen Sinn. Somit sollte das Grundstück – entsprechend den heute bestandskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 177 – weiterhin als öffentliche Grünfläche dienen.

gez.
Alkenings

Erläuterungen und Begründungen:

Wie bereits in der Sitzung des Rates am 30.09.2015 mitgeteilt, wurden von der Verwaltung alle städtischen Eigentumsflächen geprüft, ob sie unter Umständen als Wohnbauflächen mit der Zielrichtung „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende“ oder „öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. preisgedämpften Wohnungsbau“ genutzt werden könnten.

Die ersten Ergebnisse dieser Untersuchung hat der Rat nach Vorberatung im Sozialausschuss auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 50/050 „Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen“ beraten. Für den Bau von modularen Unterkünften werden die Grundstücke Bolzplatz Schalbruch sowie eine landwirtschaftliche Fläche an der Straße Im Hock zur Verfügung gestellt. Da diese Nutzung nur aufgrund der neuen, speziell für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden entwickelten Regelungen im Baugesetzbuch möglich ist, dürfen die modularen Unterkünfte (in der Regel Container) nur für einen befristeten Zeitraum aufgestellt und nur durch diese Nutzergruppe bewohnt werden.

Mit der heutigen Sitzungsvorlage sollen deshalb Grundstücke vorgestellt werden, die aus heutiger Sicht der Verwaltung – ggfs. nach Überprüfung durch ein ergebnisoffenes Bebauungsplanverfahren – dauerhaft als Wohnbauflächen genutzt und ohne den Neubau von zusätzlicher öffentlicher Infrastruktur bebaut werden könnten.

An dieser Stelle ist deutlich zu machen, dass der Stadt Hilden – mit Ausnahme des Grundstückes der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule – keine nutzungsfreien Grundstücke gehören, die ohne weiteres bereits heute mit einem Wohngebäude zu bebauen wären. Solche Grundstücke wurden von der Stadt Hilden bereits vor Jahren dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Alle eventuell in Frage kommenden Grundstücke werden genutzt und es ist deshalb abzuwägen, ob die bisherige Nutzung aufgegeben werden könnte.

Bei einer möglichen Umnutzung ist auch darauf zu achten, dass eine mögliche Wohnbebauung sich in die Umgebung städtebaulich einfügt. So können denkbare Nachbarschaftskonflikte bereits im Vorfeld vermieden werden.

Unter diesen Rahmenbedingungen schlägt die Verwaltung die Umnutzung folgender drei Grundstücke vor:

- Grünfläche nördlich Hochdahler Straße Nr. 231 (= Hochdahler Str. 233)

Das rund 1.400 m² große Grundstück liegt westlich der Hochdahler Straße gegenüber der Einmündung der Straße „An der Bibelskirch“.

In der Nachbarschaft sind mehrgeschossige Wohnhäuser zu finden. An der Hochdahler Straße grenzt die Bushaltestelle „An der Bibelskirch“ (Fahrtrichtung Süden der Linien 741 und O3) an das Grundstück. Es liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 52A, der am 25.06.1968 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Spielplatzfläche aus; allerdings ist es nie als Spielplatz ausgebaut worden.

Laut der Erreichbarkeitsanalyse, die dem Stadtentwicklungskonzept zu Wohnbaulandflächen aus dem Jahr 2010 zugrunde lag, befinden sich für die Zielgruppen Familien sowie 1- bzw. 2-Personen-Haushalte alle wichtigen nachfragespezifischen sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in hinreichende Entfernung, für die Zielgruppe Senioren mindestens zu 50% der Kriterien in hinreichender Entfernung. In der Hochdahler Straße sind alle Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom sowie Schmutz- und Regenwasserkanal) zu finden, so dass mit normalen Hausanschlüssen die technische Versorgung ermöglicht werden kann.

Bei einer Bebauung im Umgebungsmaßstab lassen sich nach heutiger Einschätzung der Verwaltung ca. 1.100 m² Bruttogeschossfläche erzielen. Je nach Größe der Wohnungen ent-

spricht das ungefähr 10 Wohneinheiten. Allerdings müssten bei einer Bebauung mehrere Bäume entfernt werden.

Da der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz nunmehr seit knapp 50 Jahren nicht errichtet wurde, wäre es aus Sicht der Verwaltung möglich, durch eine Befreiung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zu schaffen, wenn sich das Bauvorhaben ansonsten – auch unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme – in die Umgebung einfügt. Um diese Möglichkeit abschließend zu prüfen, wäre in einem weiteren Schritt ein Bauprojekt auf dem Grundstück zu konkretisieren.

In der Anlagenbuchhaltung ist für das Grundstück inkl. einem Festwert für die Ausstattung als Grünfläche ein Wert von 138.162,12 € nachgewiesen.

- Grünfläche Overbergstraße (= Overbergstraße 12, 12a)

Dieses laut Liegenschaftskataster 2.564 m² große Grundstück liegt auf der Nordseite der Overbergstraße zwischen den Gebäuden Overbergstraße 10 und Overbergstraße 14-18.

In der Nachbarschaft finden sich Mehrfamilienhäuser, aber auch Einfamilienhäuser. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 177 (Bekanntmachung am 31.10.1984), der das betroffene Grundstück als öffentliche Grünfläche ausweist. Dementsprechend ist das Grundstück heute auch genutzt. Es befinden sich zahlreiche Bäume hier; zudem eine Wegeverbindung zwischen der Overbergstraße und einem Fußweg auf der Nordseite des Bruchhaus-Garather Baches, der über eine kleine Brücke erreicht werden kann.

Laut der Erreichbarkeitsanalyse des Stadtentwicklungskonzepts befinden sich für die Zielgruppen Familien sowie 1- bzw. 2-Personen-Haushalte alle wichtigen nachfragespezifischen sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in optimaler Entfernung, für die Zielgruppe Senioren mindestens zu 50% der Kriterien in hinreichender Entfernung. In der Overbergstraße liegen alle Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom sowie Schmutz- und Regenwasserkanal), so dass mit normalen Hausanschlüssen die technische Versorgung ermöglicht werden kann.

Eine Bebauung in einem aus der Umgebung abgeleiteten Maßstab könnte zu einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.900 m² führen. Je nach Größe der Wohnungen entspricht das ungefähr 20 Wohneinheiten. Hierbei ist zu beachten, dass zum einen auch hier mehrere Bäume entfernt werden müssten und zum anderen die Wegeführung von der Overbergstraße zur Grünfläche am Bruchhaus-Garather-Bach aufrechterhalten bleiben sollte. Ggfs. wäre die Lage der kleinen Brücke zu überprüfen (evtl. Verschiebung um einige Meter).

Wenn der Rat dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgt, wird empfohlen, auf Grundlage einer konkretisierten Baustudie ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 177 durchzuführen, um die privaten und öffentlichen Belange mit- und gegeneinander städtebaulich abzuwägen.

In der Anlagenbuchhaltung ist für die Grünfläche inkl. Grundstück ein Wert von 240.939,08 € enthalten.

- Spielplatz Bruchhauser Kamp (= Am Bruchhauser Kamp 4a)

Der Spielplatz liegt westlich der Straße Am Bruchhauser Kamp, die von der Pestalozzistraße nach Süden abzweigt. Die inkl. der davor liegenden Stellplätze gut 800 m² große Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 35 (Bekanntmachung am 29.02.1984) als Spielplatz bzw. die Stellplätze als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch fehlende bzw. abgängige Spielgeräte ist die satzungsgemäße Nutzung derzeit stark eingeschränkt. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum großen „Abenteuer“-Spielplatz an

der Pestalozzistraße kann auf diesen Spielplatz aus Sicht der Verwaltung verzichtet werden.

Die Fläche liegt innerhalb einer kleinteiligen Wohnbebauung aus meist freistehenden Einfamilienhäusern oder Reihen- und Doppelhäusern. Laut der Erreichbarkeitsanalyse des Stadtentwicklungskonzepts liegen für die Zielgruppen Familien sowie 1- bzw. 2-Personen-Haushalte alle wichtigen nachfragespezifischen sozialen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in optimaler Entfernung, für die Zielgruppe Senioren mindestens zu 50% der Kriterien in hinreichender Entfernung.

In der Straße Am Bruchhauser Kamp befinden sich alle Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom sowie Schmutz- und Regenwasserkanal), so dass mit normalen Hausanschlüssen die technische Versorgung ermöglicht werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung könnte auf dem Grundstück ein kleines Mehrfamilienhaus mit ca. 600 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Das würde – abhängig von der Wohnungsgröße – bis zu fünf Wohnungen entsprechen. Allerdings würden ein bis zwei Bäume entfallen müssen, ebenso würden sieben bisher öffentlich genutzte Parkplätze in ebenso viele private Stellplätze umgewandelt.

Die Verwaltung empfiehlt zur Umsetzung eines solchen Projektes auch hier, auf Basis einer konkretisierten Baustudie ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 durchzuführen, um die privaten und öffentlichen Belange mit- und gegeneinander städtebaulich abzuwägen.

Laut Anlagenbuchhaltung hat der Spielplatz zusammen mit dem Grundstück und der Parkplatzfläche zum 31.12.2015 einen Wert von 74.463,96 €.

Wenn der Rat bzw. der Stadtentwicklungsausschuss der Umnutzung der Grundstücke zustimmt, sollten sie nach Meinung der Verwaltung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Als erster Partner für die Stadt Hilden ist hier sicherlich die städtische Tochter WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH anzusprechen. Daher sollten die Grundstücke zunächst der WGH angeboten werden. Sollten die zuständigen Gremien in der WGH den Projekten zustimmen, müsste neben den baurechtlichen Verfahren zu gegebener Zeit auch die konkrete Übertragung nicht-öffentlich beraten und ggfs. beschlossen werden. Sollte die WGH die Umsetzung der möglichen Bauprojekte aus heute nicht ersichtlichen Gründen ablehnen, sollten die Grundstücke im Rahmen eines öffentlichen Bewerbungsverfahrens anderen Wohnungsbauunternehmen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau angeboten werden.

Da die öffentliche Förderung durch den Kreis Mettmann (ggfs. nach Rücksprache mit dem Bauministerium des Landes NRW) gewährt wird, könnte es theoretisch sein, dass die möglichen Bauprojekte nicht gefördert werden. Deshalb muss bei der Vergabe der Grundstücke auch die Option offen gehalten werden, dass die Gebäude freifinanziert erstellt werden müssen. In diesem Fall wird vorgeschlagen, dass als Obergrenze eine Höchstmiete bei Erstbezug in Höhe von 8,50 €/m² Wohnfläche und Monat (ohne Nebenkosten) einzuhalten ist.

gez.
Norbert Danscheidt
1. Beigeordneter