

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag zu, das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung einzuleiten.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Der Antrag vom 06.09.2017 wurde von der Wohnbau-Gesellschaft H.Derr mbH & Co KG gestellt, die im Hildener Norden einen umfangreichen Wohnungsbestand bewirtschaftet.

Die Gesellschaft möchte ihr Grundstück (Flur 31, Flurstück 365), das von der Köbener Straße und der Straße Grünewald umgrenzt wird, nachverdichten.

Das Grundstück ist derzeit mit III-VI-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Des Weiteren befinden sich zwei Stellplatzanlagen auf dem Grundstück. Eine dieser Anlagen, mit Garagen und Stellplätzen, liegt an der Straße Grünewald.

Diese möchte der Antragsteller durch ein Mehrfamilienhaus (28 Wohneinheiten) mit drei Geschossen und einem Staffelgeschoss ersetzen.

Der Nachweis der wegfallenden und neu benötigten Stellplätze soll in einer neu zu erbauenden Tiefgarage unterhalb des Gebäudes und durch Erweiterungen der in der Gegend vorhandenen Parkplatzanlagen des Antragstellers erbracht werden.

Laut des Antragstellers sind derzeit in der gesamten Wohnanlage der Gesellschaft Derr über 90% des Wohnungsbestandes familiengerechte 3- und 4-Raum-Wohnungen. Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel gibt es seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach kleineren 2-Raum-Wohnungen, möglichst barrierefrei.

Mit der Nachverdichtungsmaßnahme wird beabsichtigt, kleine Wohnungen mit höherem Wohnkomfort (Aufzug, barrierefreie Wohnungen, etc.) zu bauen, so dass Mieter, welche derzeit noch große Bestands-Wohnungen belegen, zu einem Wohnungswechsel bewegt werden und dadurch die großen Wohnungen wieder Familien zur Verfügung gestellt werden können.

Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so dass hier keine Änderung notwendig ist.

Des Weiteren gibt es den Bebauungsplan Nr. 63A (siehe Anlage), der für den Bereich des beabsichtigten Projekts überplant werden soll, Garagen und Stellplätze ausweist. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Da es sich um ein Projekt der Nachverdichtung im Innenbereich handelt, sollte das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung durchgeführt werden. Damit kann auf den Umweltbericht verzichtet und das Verfahren beschleunigt werden. Für den Verzicht auf den Umweltbericht spricht auch, dass die Fläche, die einer Bebauung zugeführt werden soll, bereits versiegelt ist.

Gemäß § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) ist zudem beabsichtigt, dass der Antragsteller ein Planungsbüro für die Abwicklung des Verfahrens und evtl. notwendige Gutachten selber beauftragt.

Sollte dem Antrag seitens des Stadtentwicklungsausschusses zugestimmt werden, stünde als nächster Verfahrensschritt, nachdem ein Planungsbüro beauftragt wurde, der Aufstellungsbeschluss an.

Der Sitzungsvorlage liegt als Anlage eine genauere Projektbeschreibung des Antragstellers bei.

gez.  
Birgit Alkenings