

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 04.10.2017  
AZ.: IV/61.1-63A-01-Hol

WP 14-20 SV 61/157

## Beschlussvorlage

### Antrag auf Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße

| Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis |    |      |       |
|--|----|------|-------|
|  | JA | NEIN | ENTH. |
| SPD  |    |      |       |
| CDU  |    |      |       |
| Grüne  |    |      |       |
| Allianz  |    |      |       |
| FDP  |    |      |       |
| BÜRGERAKTION                                   |    |      |       |
| AfD  |    |      |       |

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja  
 ja

nein  
 nein

noch nicht zu übersehen  
 noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

08.11.2017

Entscheidung

## Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

08.11.2017

Anlage 1: Antrag Wohnbau Derr

Anlage 2: Entwurfsbeschreibung

Anlage 3: Lage im Stadtgebiet

Anlage 4: Luftbild mit Projektbereich

Anlage 5: Aktueller Bebauungsplan

**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

Eingang 6/9.2017



**WOHNBAU-GESELLSCHAFT H. DERR mbH & Co KG**

WOHNBAU DERR · POSTFACH 10 09 20 · 40709 HILDEN

Stadt Hilden  
Frau Bürgermeister  
Birgit Alkenings  
Am Rathaus 1

40721 Hilden

Deutsche Bank AG, Hilden  
IBAN: DE49 3007 0010 0781 5178 00  
BIC: DEUTDE33XXX

WOHLAUER STRASSE 32  
40721 HILDEN

TELEFON (0 21 03) 49 09 - 0  
TELEFON Durchwahl 49 09 .....  
TELEFAX (0 21 03) 49 09 20  
INTERNET: [www.wohnbau-derr.de](http://www.wohnbau-derr.de)  
E-MAIL: [zentrale@wohnbau-derr.de](mailto:zentrale@wohnbau-derr.de)

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSER ZEICHEN

TAG

BETREFF

III-Bo-rau

06.09.2017

**Nachverdichtung des Grundstücks Grünewald / Köbener Straße, Hilden  
Gemarkung Hilden, Flur 31, Flurstück 365  
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A**

Sehr geehrte Frau Bürgermeister,

die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG bewirtschaftet einen umfangreichen Wohnungsbestand im Norden der Stadt Hilden.

Zur Schaffung zusätzlicher und bezahlbarer Wohnungen beabsichtigen wir, die vorhandene Garagenanlage zwischen den Häusern Grünewald 12 und Köbener Straße 27 durch ein maßlich und gestalterisch angepasstes, dreigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss für insgesamt 28 Wohnungen zu ersetzen.

Die notwendigen Stellplätze ebenso wie die durch die Baumaßnahme entfallenden Garagenplätze werden in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes sowie durch Erweiterung vorhandener Parkplatzanlagen nachgewiesen.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 63A gestattet an der geplanten Stelle nur eine eingeschossige Garagenanlage, so dass zur Durchführung der Baumaßnahme eine Änderung dieses B-Planes erforderlich ist.

Wir möchten daher mit diesem Schreiben beantragen, den Bebauungsplan Nr. 63A so zu ändern, dass für die o.g. Baumaßnahme Planungsrecht geschaffen wird.

Seite 2 zum Schreiben vom 06.09.2017

Zur weiteren Information fügen wir diesem Schreiben eine Entwurfsbeschreibung sowie Berechnungen der geplanten Nutzung bei.

Für weitere Rückfragen steht selbstverständlich gern unser Architekt, Herr Erich Bohl (Tel. 02103 – 49 09 24) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNBAU-GESELLSCHAFT  
H. DERR MBH & Co KG

ppa.



H.-J. Reinert



E. Bohl

Anlagen



# NACHVERDICHTUNG GRÜNEWALD



## **Einleitung**

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG bewirtschaftet im Bereich Kriebener Straße / Grünwald / Oderstraße in Hilden insgesamt ca. 520 Mietwohnungen.

Alle Gebäude wurden in den Jahren 1963 – 1970 errichtet und von 1999 – 2006 umfassend modernisiert.

Dies umfasste neben einer vollständigen Wärmedämmung gemäß EnEV auch die Erneuerung der Heizungsanlagen, zeitgemäße Bad- und Wohnungsausstattungen sowie eine ansprechende Gestaltung der Freianlagen.

Entsprechend den vor ca. 50 Jahren üblichen Planungen lag der Schwerpunkt des Wohnungsschlüssels auf familiengerechten 3- und 4-Raum-Wohnungen (mehr als 90%).

Die gesamte Wohnanlage im Hildener Norden erfreut sich bei ihren Bewohnern großer Beliebtheit.

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Altersstruktur der gesamten Bevölkerung („demographischer Wandel“) stellen wir seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach kleineren 2-Raum-Wohnungen fest, welche wir mit unserem Wohnungsangebot nicht ausreichend bedienen können, zumal die wenigen, vorhandenen 2-Raum-Wohnungen aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit nur bedingt für Senioren geeignet sind.

Infolgedessen müssen wir sowohl Bewohner in der eigenen Mieterschaft als auch interessierte Bewerber leider oftmals abschlägig bescheiden.

Wir beabsichtigen daher, durch ein Angebot von kleinen Wohnungen mit höherem Wohnkomfort (Aufzug, barrierefreie Wohnungen, etc.) auch Mieter, welche derzeit noch große Bestands - Wohnungen belegen, zu einem Wohnungswechsel zu bewegen, so dass die großen Wohnungen wieder Familien zur Verfügung gestellt werden können.

Der Bau von Mietwohnungen auf neu zu erwerbenden Grundstücken führt wegen der hohen Grundstückspreise nach unseren Erfahrungen (welche durch zahlreiche Diskussionen mit Bauträgern und Investoren gestützt werden) zu Kostenmieten, welche im Bereich von deutlich über

10,- € / qm (Kaltmiete) liegen und von großen Teilen der Bevölkerung nicht mehr aufgebracht werden können.

Aus diesem Grund prüfen wir derzeit die Nachverdichtung vorhandener, eigener Grundstücksflächen.

In unserer Liegenschaft in Hilden, Köbener Straße / Grünewald besteht die Möglichkeit, durch Überbauung der vorhandenen Garagenanlage an der Straße Grünewald maßvoll nachzuverdichten, wobei die entfallenden Stellplätze in vollem Umfang ersetzt werden.



Abbildung: Luftaufnahme Bestand von Süden (ca. 2004)

## Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 63 A.

Dieser weist zwei Bereiche aus, für welche eine Geschossflächenzahl von 1,0 (bei sechsgeschossiger Bebauung) bzw. 0,9 (bei dreigeschossiger Bebauung) festgesetzt wurde.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt jeweils 0,3.

Die für den gesamten Bereich vorhandene, gemittelte Grundflächenzahl (GRZ I = Gebäude ohne Garagen und Nebenflächen) beträgt derzeit 0,26 ; die vorhandene Geschossflächenzahl gemittelt 0,882.

Das für diesen Bereich zulässige, mittlere Maß der vorhandenen Bebauung lässt daher noch in geringem Umfang eine Nachverdichtung zu.

Durch die beabsichtigte Bebauung erhöhen sich GRZ I auf 0,251; GRZ II auf 0,453 sowie die GFZ auf 0,97 (jeweils gemittelt für die gesamte Liegenschaft).

Um die bestehenden Gebäude herum wurden Baugrenzen festgesetzt.

Die geplante Neubebauung liegt außerhalb der Baugrenzen für Wohnbebauung, so dass eine Anpassung des geltenden B-Plans erforderlich ist.



Abbildung: vorh. Garagenanlage und Wohnbebauung aus Richtung Meide

## Entwurf

Um die vorhandenen, begrünten Freianlagen nicht zu reduzieren, schlagen wir vor, die an der Straße „Grünwald“ zwischen den Häusern Grünwald 12 und Köbener Straße 27 vorhandene, eingeschossige

Garagenanlage zu entfernen und durch ein dreigeschossiges Wohngebäude mit vergleichbar großer Grundfläche zu ersetzen.

Hinsichtlich Abmessungen, Form und äußerer Gestaltung wird das Gebäude an die vorhandene Bebauung Gebäuden Grünewald 8 – 12 bzw. Köbener Straße 13 – 19 angeglichen und erhält ein zusätzliches Staffelgeschoss.

Das Wohnhaus beinhaltet insgesamt 28 Stck. 2-Raum-Wohnungen, die alle über Balkone bzw. Terrassen und im EG über Mietergärten verfügen.

Alle Wohnungen sind über den zentralen Aufzug erreichbar.

Zwei Wohnungen im Staffelgeschoss sollen gemäß DIN 18 040 – 2 für Rollstuhlnutzer ausgestattet werden.

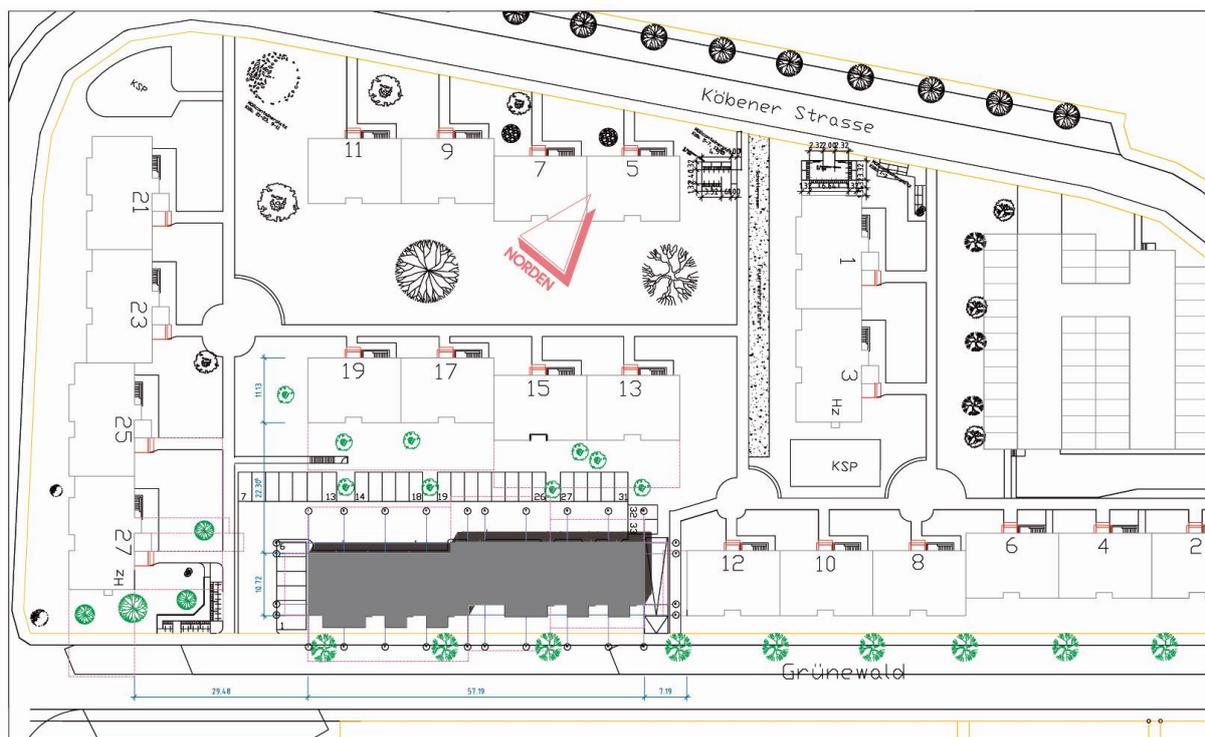


Abbildung: Lageplan mit Eintragung Neubau

Der Keller übernimmt neben der Unterbringung von 38 PKW alle erforderlichen Flächen für Gebäudetechnik sowie Kellerersatzräume (Abstellräume der Mietwohnungen)

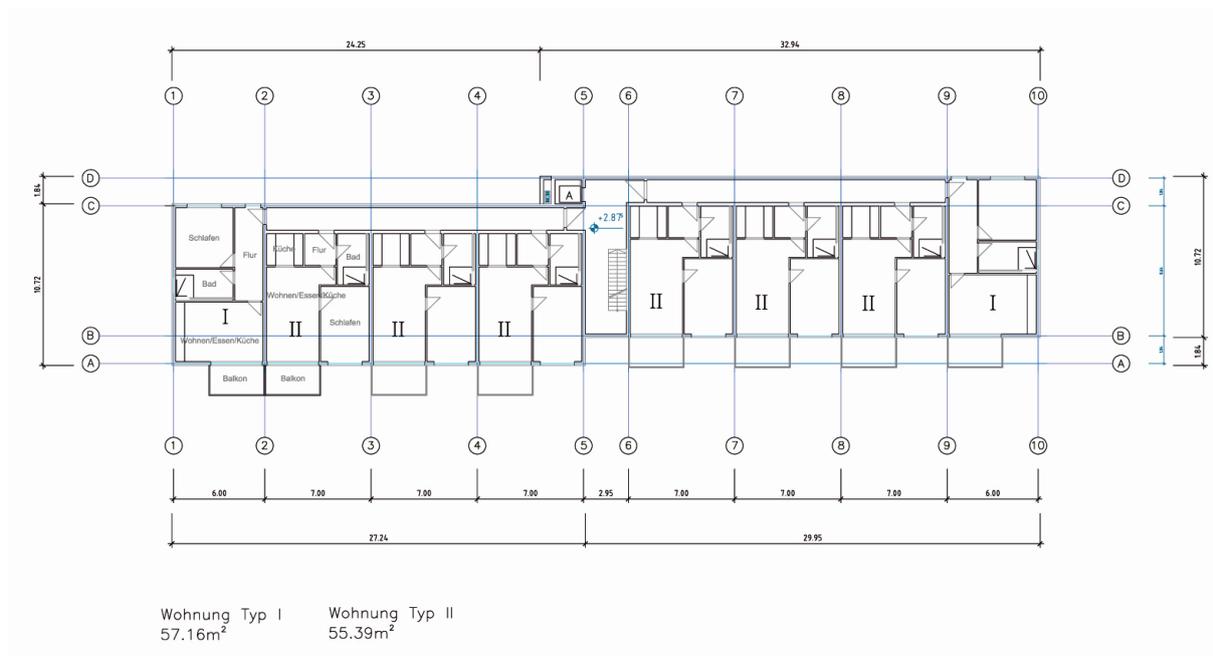


Abbildung: Grundriss 1. Obergeschoss

## Bebauungs- und Bewirtschaftungskonzept

Die geplanten 28 Zweiraumwohnungen in barrierefreier Ausführung sind als Ergänzungsangebot für die vorhandene Wohnbebauung gedacht und sollen insbesondere unseren langjährigen Mietern die Möglichkeit bieten, auch bei körperlichen Beeinträchtigungen weiter in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können.

Selbstverständlich stehen die Wohnungen darüber hinaus auch allen interessierten Hildener Bürgern zur Verfügung.

Die geplanten Wohnungen werden ausschließlich als Mietwohnungen im Bestand der Wohnbau-Gesellschaft H. Derr bleiben; Umwandlung in und Veräusserung als Eigentumswohnungen ist nicht beabsichtigt.

## Gestaltung

Das Gebäude erhält ein farblich an die Bestandsbebauung angeglichenes Wärmedämmverbundsystem sowie Flachdächer, welche als Terrassen genutzt bzw. mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

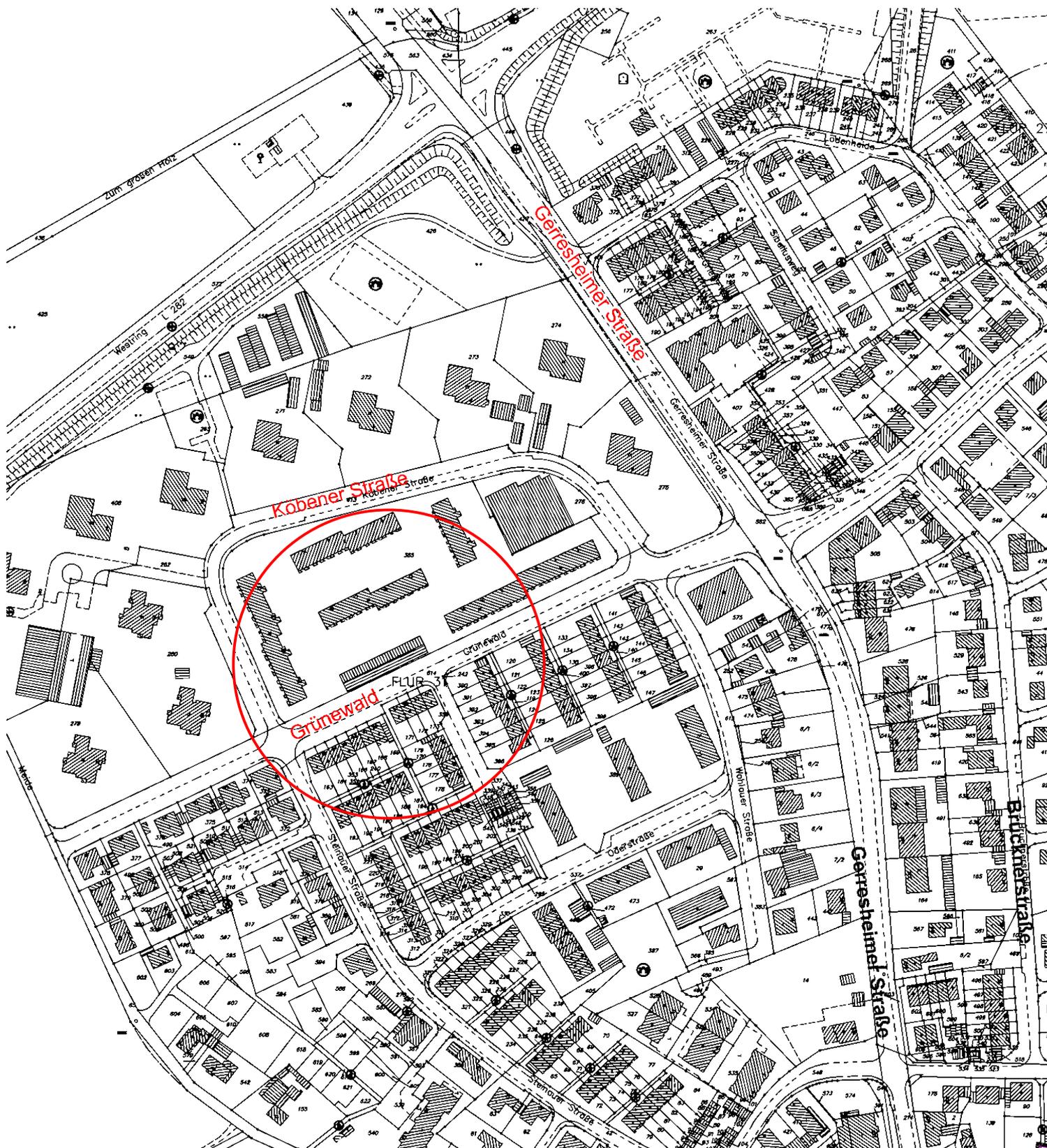


Abbildung: Blick aus Richtung Wohlaue Straße

## Stellplätze

Gemäß beigefügtem Stellplatznachweis werden alle erforderlichen PKW-stellplätze in der Tiefgarage, auf der Freifläche des Grundstücks bzw. durch Optimierung und Erweiterung des Parkplatzes Gerresheimer Straße / Grünwald / Köbener Straße (zus. 9 Stck.) untergebracht.

Hilden, 17.08.2017



**Bebauungsplan Nr. 63A**  
für den Bereich Grünewald/ Köbener Straße  
- Lage im Stadtgebiet -



Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 10. Oktober 2017.



20 Meter

Maßstab: 1:1000

Hinweis zum Nutzungsrecht: Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Der Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und ist kein amtlicher Auszug. Eine kommerzielle Nutzung ist nicht zulässig. Vervielfältigungen jeglicher Art und weitere Veröffentlichungen sind nicht gestattet.

# STADT HILDEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 63 A

GEMARKUNG HILDEN  
FLUR 31  
MASSTAB 1 500

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile ein Grundstücksverzeichnis und die Längsschnitte Nr. Die Entwässerung wird nach dem Generalentwässerungsplan durchgeführt

Aufgrund von Auflagen und Hinweisen in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 27.8.1969 - Az: 34.3 - 18.31 - 1st

(1) auf dem Plan folgender Vermerk angebracht worden:  
Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1968 (BGBL I S. 1237)

(2) im Plan folgende Ergänzung eingetragen worden:  
Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten nachträglich in Farbkolorit des WR-Gebietes angelegt worden, da diese Flächen Festsetzungen und somit Bestandteile des WR-Gebietes sind.

(3) folgende Begründung zu den baugestalterischen Festsetzungen, die auf § 107 Abs. 1, Nr. 1 BauO NW beruhen, angegeben worden:  
Die gestalterischen Festsetzungen erfolgten mit Rücksicht auf die im Bebauungsplan Nr. 63 ausgewiesene und durchgeführte Umgehungsbebauung.

Hilden, den 16.9.1969  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:  
*(Viering)*  
Stadtverm.-Oberinsp.

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie für alle Festlegungen dieses Bebauungsplanes

Hilden, den 11.10.1966

*(Hilbert)* Öffentl. Verm. Ing.  
*(Kühn)* Stadtbauleitungsinsp.  
*(Bosbach)* Teilbauamt  
Stadt Bauamt

Dieser Plan - mit Begründung - ist gemäß § 2(1) BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBL 1960 I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 13.12.1968 aufgestellt worden

Hilden, den 24.1.1969

*(Viering)* Bürgermeister  
*(Hilbert)* Ratmitglied  
*(Bosbach)* Stadtdirektor I A  
*(Bosbach)* Verwes.-Schrift

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBL 1960 I S. 341) i. V. mit § 28 GO NW am 20.5.1969 als Satzung beschlossen

Hilden, den 22.5.1969

*(Viering)* Bürgermeister  
*(Hilbert)* Ratmitglied  
*(Bosbach)* Stadtdirektor I A  
*(Bosbach)* Verwes.-Schrift

Gemäß § 12 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBL 1960 I S. 341) ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 27.8.1969 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes - mit Begründung - am 11. November 1969 ortsüblich gemacht worden

Hilden, den 11. November 1969

Der Stadtdirektor I A  
*(Bosbach)*  
Baubewilligung

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Wohnnutzung  
Gewerbliche Nutzung  
Gebäude ist abzubrechen  
Gemeindegrenze  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
I Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
BMZ Baumassenzahl  
DN Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen u. Straßenbegrenzungslinien

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
△ nur Hausgruppen zulässig  
o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze  
Straßenbegrenzungslinie

Höhenangaben

x 50,00: vorhandene Höhe über NN (schwarz)  
geplante Höhe über NN (rot)

Verkehrsflächen, Grünflächen u.s.w.

Sonstige Signaturen

St Flächen für Stellplätze oder Garagen einschließlich Zufahrten auf den Baugrundstücken  
St Stellplätze  
GSt Gemeinschaftsstellplätze  
Ga Garagen  
GGa Gemeinschaftsgaragen  
--- Nutzungsgrenze - Art und Maß  
--- Teilungsvorschlag  
--- Messungslinie  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
u GGa Unterirdische Gemeinschaftsgarage (Tiefgarage)

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 13.12.1968 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Verkehrsflächen, Baugebiete, Baustufen - vom 28.12.1967, gem. § 2 (7) BBauG, beschlossen.

Für die Richtigkeit  
Hilden, den 21. Januar 1969  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:  
*(Viering)*  
Stadtverm.-Oberinsp.

