

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62A, 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4b BauGB und § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Norden an der Oderstraße und umfasst das Flurstück 389 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Ziel der Planung ist es, die auf dem Flurstück vorhandene Mehrfamilienhaus-Wohnanlage durch zwei dreigeschossige baulich angepasste Mehrfamilienhäuser mit kleinen barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen zu ergänzen.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG hat mit Datum vom 06.09.2017 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 62A zu ändern, um Baurecht für zwei zusätzliche Mehrfamilienhäuser auf ihrem Grundstück an der Oderstraße und Wohlauser Straße (Flurstück 389 in Flur 31 der Gemarkung Hilden) zu schaffen.

Das Grundstück ist mit drei viergeschossigen Wohnhäusern (insg. 80 Wohnungen) sowie Garagen und Stellplätzen bebaut. Die für die neuen Gebäude benötigten zusätzlichen 14 Stellplätze sollen auf dem Grundstück angelegt werden. Es sollen kleine barrierefreie und barrierearme Mietwohnungen entstehen, die insbesondere Bestandsmietern angeboten werden sollen. Hierdurch soll Mietern großer Wohnungen in Bestandsgebäuden der Firma Derr, die nicht mehr so viel Wohnraum benötigen, die Möglichkeit geboten werden, in kleine komfortable Neubauwohnungen wechseln zu können. Die frei werdenden Wohnungen könnten dann wieder an Familien vermietet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62A ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für den heutigen Bestand sind Baugrenzen sowie die Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Um weitere Gebäude auf dem Grundstück zu errichten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Am 08.11.2017 wurde im Stadtentwicklungsausschuss über den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 62A für den Bereich Oderstraße beraten. Mehrheitlich wurde beschlossen, ein Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Nachverdichtung des Plangebietes einzuleiten. Da die Diskussion kontrovers war, wurde weiterhin beschlossen, eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Wesentliche Diskussionspunkte waren die Themen preisgünstiger Wohnungsbau, Versiegelung, Stellplätze sowie der Eingriff in den Bestand und die geplante Größe der Gebäude. Um die politischen Fraktionen im Zusammenhang mit der Ortsbesichtigung über die Planung und sowie Meinungen der Anwohner zu informieren, und mit dem Vorhabenträger zu diskutieren, wurde am 01.03.2018 eine von der Verwaltung organisierte Informationsveranstaltung in Form eines „Speed-Talks“ durchgeführt.

Wenn der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens beschließt, kann für dieses Projekt der Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierdurch kann auf den Umweltbericht verzichtet und das Verfahren beschleunigt werden.

Wie in Hilden auch in beschleunigten Bauleitplanverfahren üblich wird insbesondere zugunsten einer guten Bürgerbeteiligung eine Bürgeranhörung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Außerdem wird geprüft, ob Gutachten eingeholt werden müssen.

Ferner kann das Verfahren gemäß § 4b BauGB den Bauträger als „Dritten“ in das Verfahren einschalten. Die Wohnbaugesellschaft Derr müsste somit ein Planungsbüro beauftragen, das diese

und weitere Verfahrensschritte betreut, und die ggf. erforderlichen Gutachten in Auftrag geben.

gez.
Birgit Alkenings