

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 07.02.2018
AZ.: IV/61.1-63A-01-Hol

WP 14-20 SV 61/179

Beschlussvorlage

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße Aufstellungsbeschluss

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

14.03.2018

Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Luftbild mit Projektbereich

Anlage 3: Plangebiet der Änderung

Anlage 4: Aktueller Bebauungsplan

Anlage 5: Entwurfsbeschreibung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A 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 Straße Grünewald, innerhalb des Flurstückes 365 in der Flur 31 der Gemarkung Hilden.

Die Plangebietsgrenze verläuft entlang der westlichen Fassade des Hauses Grünewald Nr. 12, der südlichen Fassade der Häuser Köbener Straße Nr. 13 bis 19, 10m östlich der Häuser Köbener Straße Nr. 25 und 27 sowie entlang der nördlichen Grenze der Straße Grünewald.

Ziel der Planung ist es, den bisherigen Garagenhof durch ein Mehrfamilienhaus als Nachverdichtungsmaßnahme zu ersetzen. Es wird beabsichtigt, kleine Wohnungen mit höherem altengerechten Wohnkomfort (Aufzug, barrierefreie Wohnungen, etc.) zu bauen.

Erläuterungen und Begründungen:

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG hatte am 06.09.2017 den Antrag gestellt, ihr Grundstück (Flur 31, Flurstück 365), das von der Köbener Straße und der Straße Grünewald umgrenzt wird, nachzuverdichten.

Das gesamte 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 Nachbarschaft 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 der überplant werden soll, Garagen und Stellplätze ausweist. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Im Stadtentwicklungsausschuss am 08.11.2017 wurde dem Antrag zugestimmt, das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63A für einen Bereich zwischen der Straße Grünewald und der Köbener Straße als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung einzuleiten.

Da es sich um ein Projekt der Nachverdichtung im Innenbereich handelt, soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan 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 ver-

siegelt 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.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens wurde vom Ausschuss zwar einstimmig beschlossen, allerdings mit Wunsch der Fraktionen, dass 30% der neuen Wohnbebauung als sozialer bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau verwirklicht wird.

Mit Schreiben vom 30.11.2017 stellte die Wohnungsbau-Gesellschaft ihre Probleme mit diesem Wunsch dar. Auf Bitte der Firma Derr wurde ihr Schreiben mit eMail vom 08.12.2017 an die Fraktionen weiter geleitet.

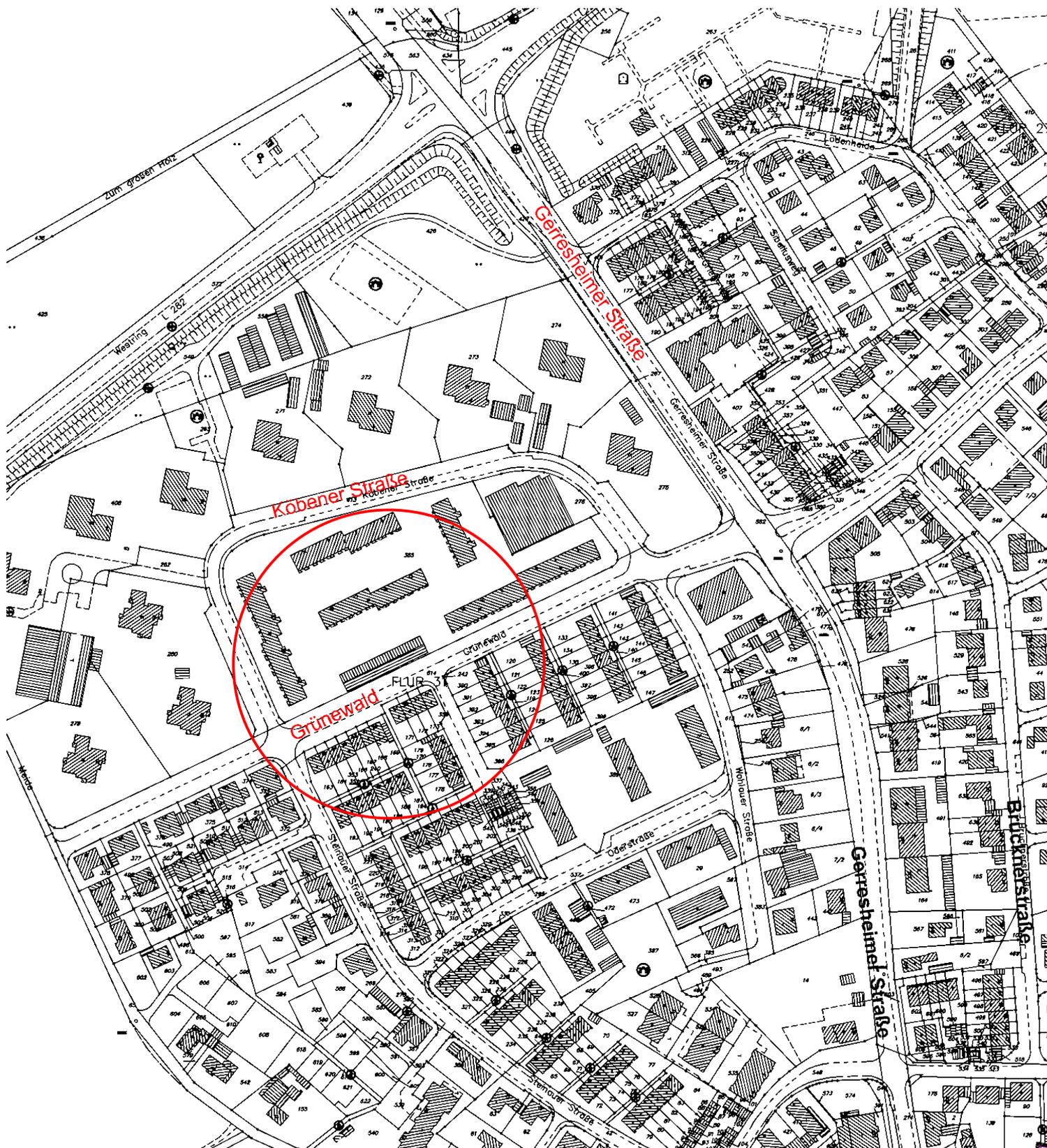
Um die Möglichkeit einer Diskussion zwischen den Fraktionen, dem Vorhabenträger und Vertretern der Anwohner zu schaffen, fand am 01.03.2018 eine von der Verwaltung organisierte Informationsveranstaltung in Form eines Speed-Talks statt.

Sollte die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen werden, stünde als nächster Verfahrensschritt die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine Bürgerinformationsveranstaltung an. Diese soll aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit trotz des Verfahrens der Innenentwicklung stattfinden. Zudem müsste von der Firma Derr ein Planungsbüro beauftragt werden, das diese und weitere Verfahrensschritte betreut. Evtl. ist die Einholung von Gutachten notwendig.

Der Sitzungsvorlage liegt als Anlage nochmals die genauere Projektbeschreibung des Antragstellers bei.

gez.

Birgit Alkenings



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



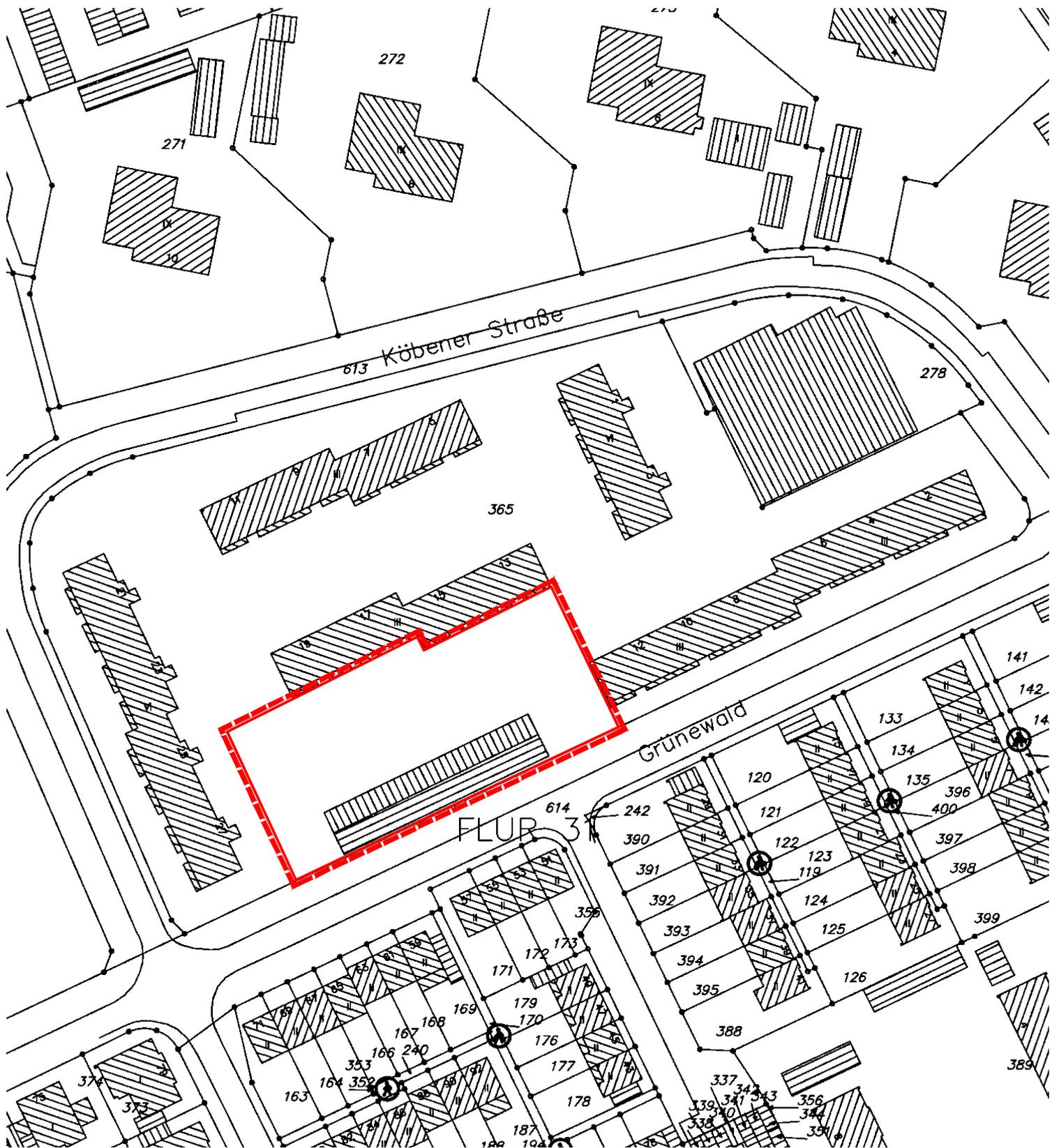
Auszug aus dem GeoPortal Hilden erstellt am 10. Oktober 2017.



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.



Bebauungsplan Nr. 63A, 1. Änderung

für den Bereich Grünewald/ Köbener Straße

- Plangebiet -



© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt
 - Ohne Maßstab -

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

(Hilden) (Bosbach) Stadt-Baurat
(Hilden) (Bosbach) Stadt-Baurat
Stadtbauinspektor

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

Für den Rat der Stadt
(Hilden) (Bosbach) Stadt-Baurat
(Hilden) (Bosbach) Stadt-Baurat
Stadtdirektor I A

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

Für den Rat der Stadt
(Hilden) (Bosbach) Stadt-Baurat
(Hilden) (Bosbach) Stadt-Baurat
Bürgermeister
Stadtdirektor I A

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 bekannt gemacht worden

Hilden, den 11. November 1969

Der Stadtdirektor I A
(Hilden) (Bosbach) Stadt-Baurat
Bauvermessung

Bestehende Gebäude, Grenzen usw

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Wohnnutzung
Gewerbliche Nutzung
Gebäude ist abzubauen
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

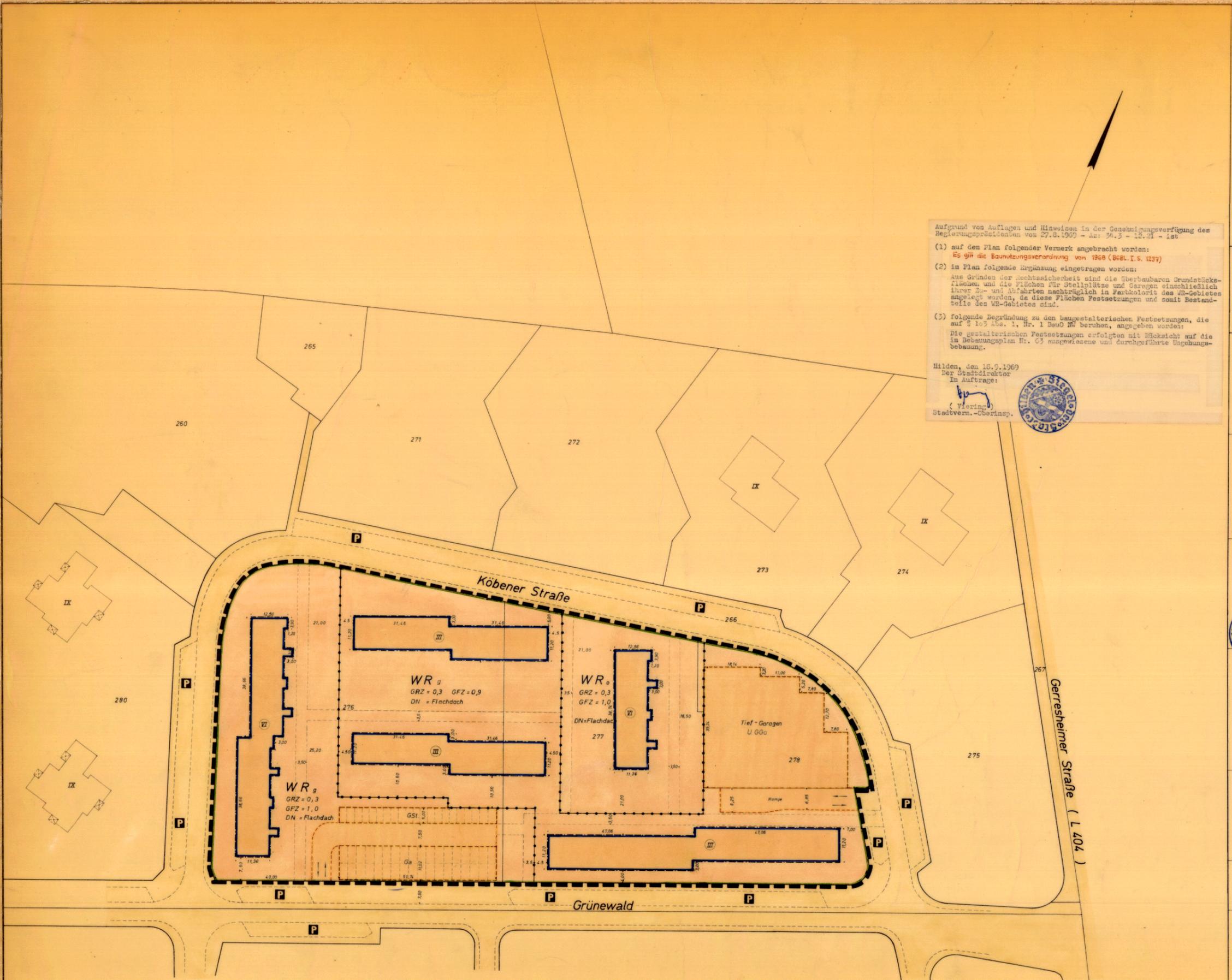
Höhenangaben

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

Verkehrsflächen, Grünflächen usw.

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.-Oberinspektor



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.

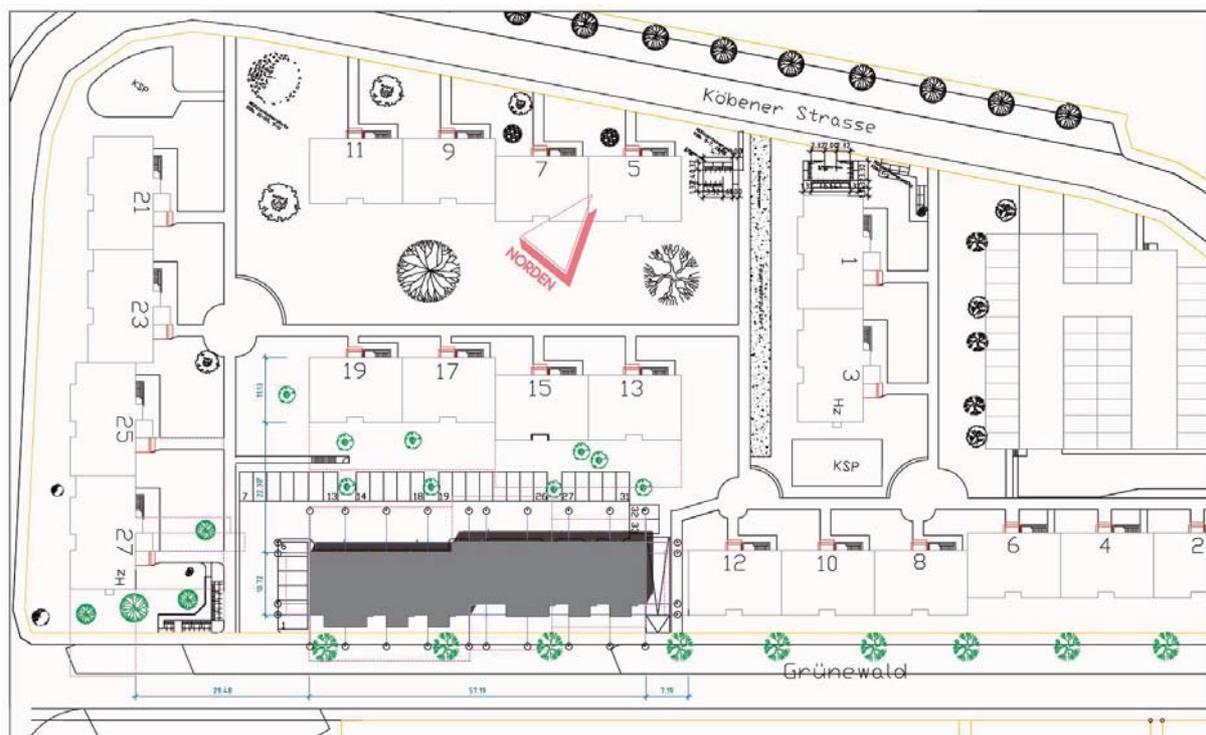


Abbildung: Lageplan mit Eintragung Neubau

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

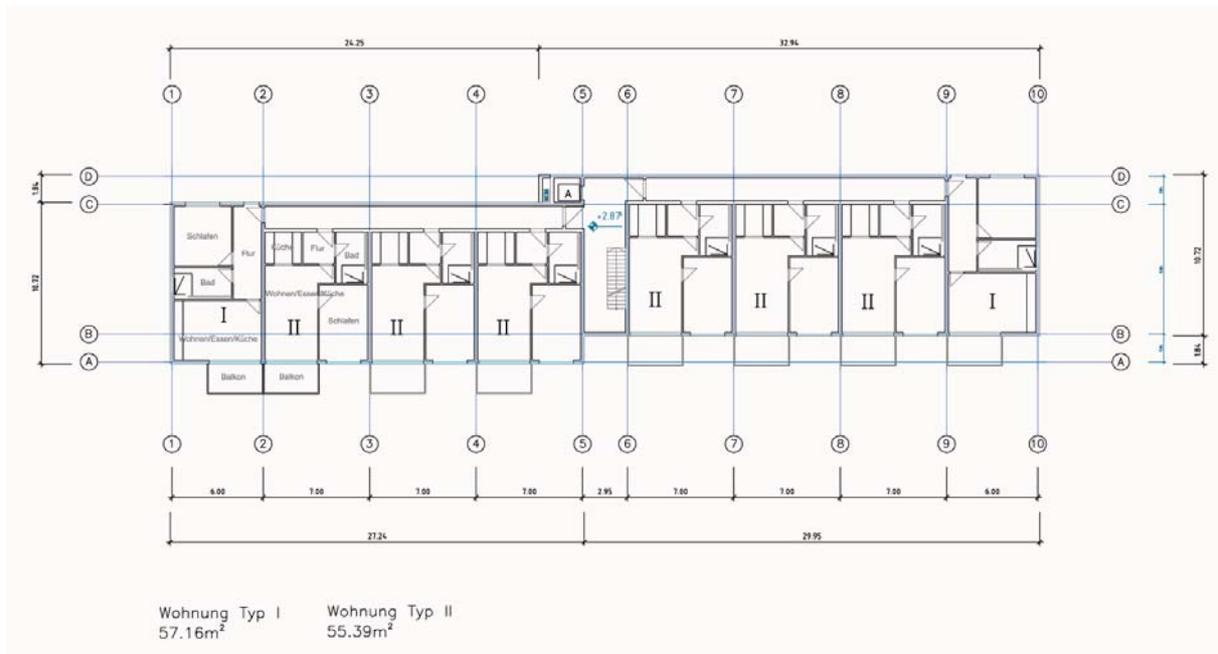


Abbildung: Grundriss 1. Obergeschoss

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