

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 07.02.2018  
AZ.: IV/61.1 Bopp BPlan 62A-02

WP 14-20 SV 61/181

## Beschlussvorlage

### Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62A für den Bereich Oderstraße; 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 in der Stadt

Anlage 2: Bplan 62A-02 Plangebiet

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 62A

Anlage 4: Projektbeschreibung

Anlage 5: Projektplan

**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.

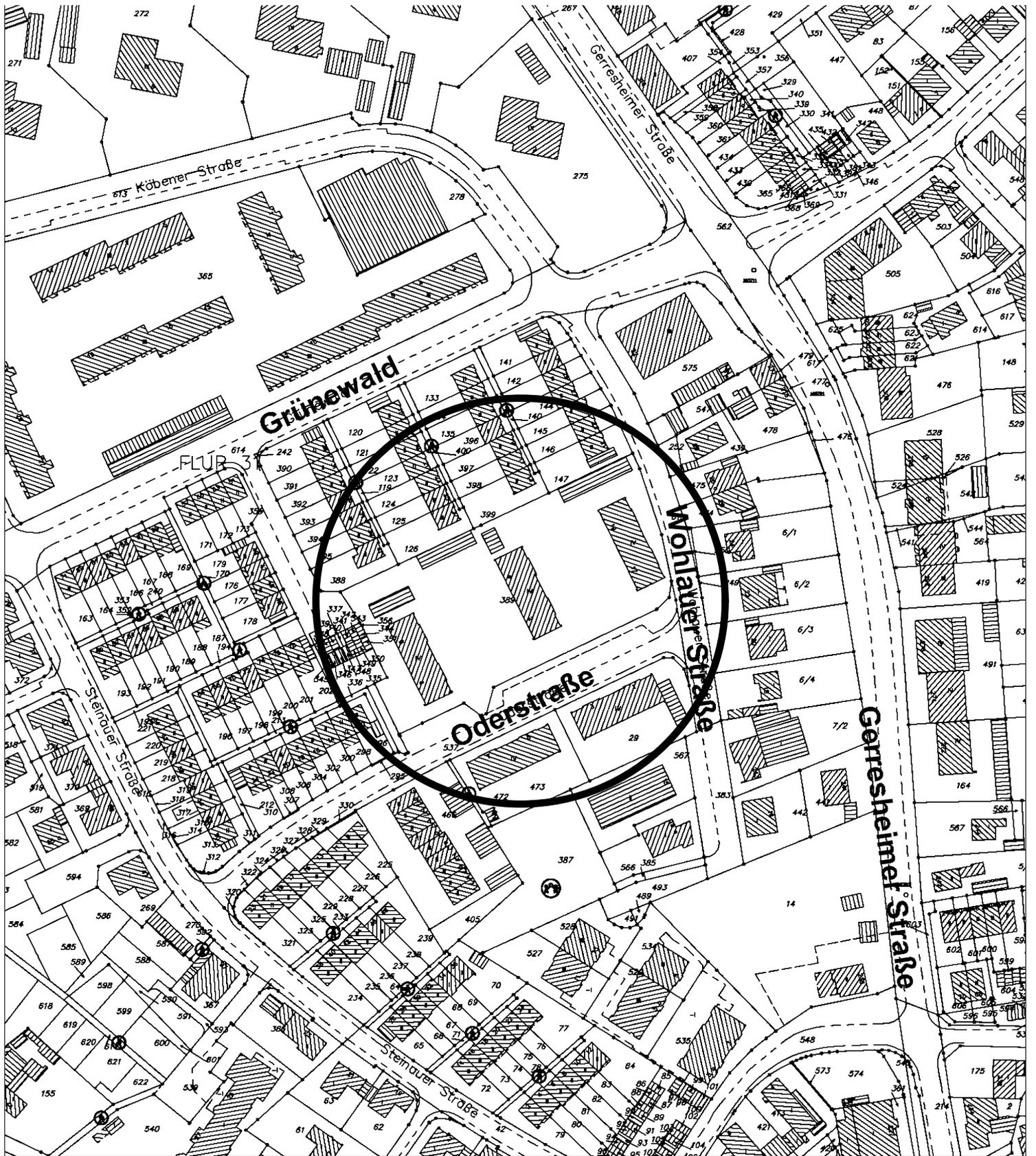
Wenn der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens beschließt, kann für dieses Projekt der Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierdurch kann auf den Umweltbericht verzichtet und das Verfahren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



# Städtebauliche Lage Wohnbauvorhaben Derr

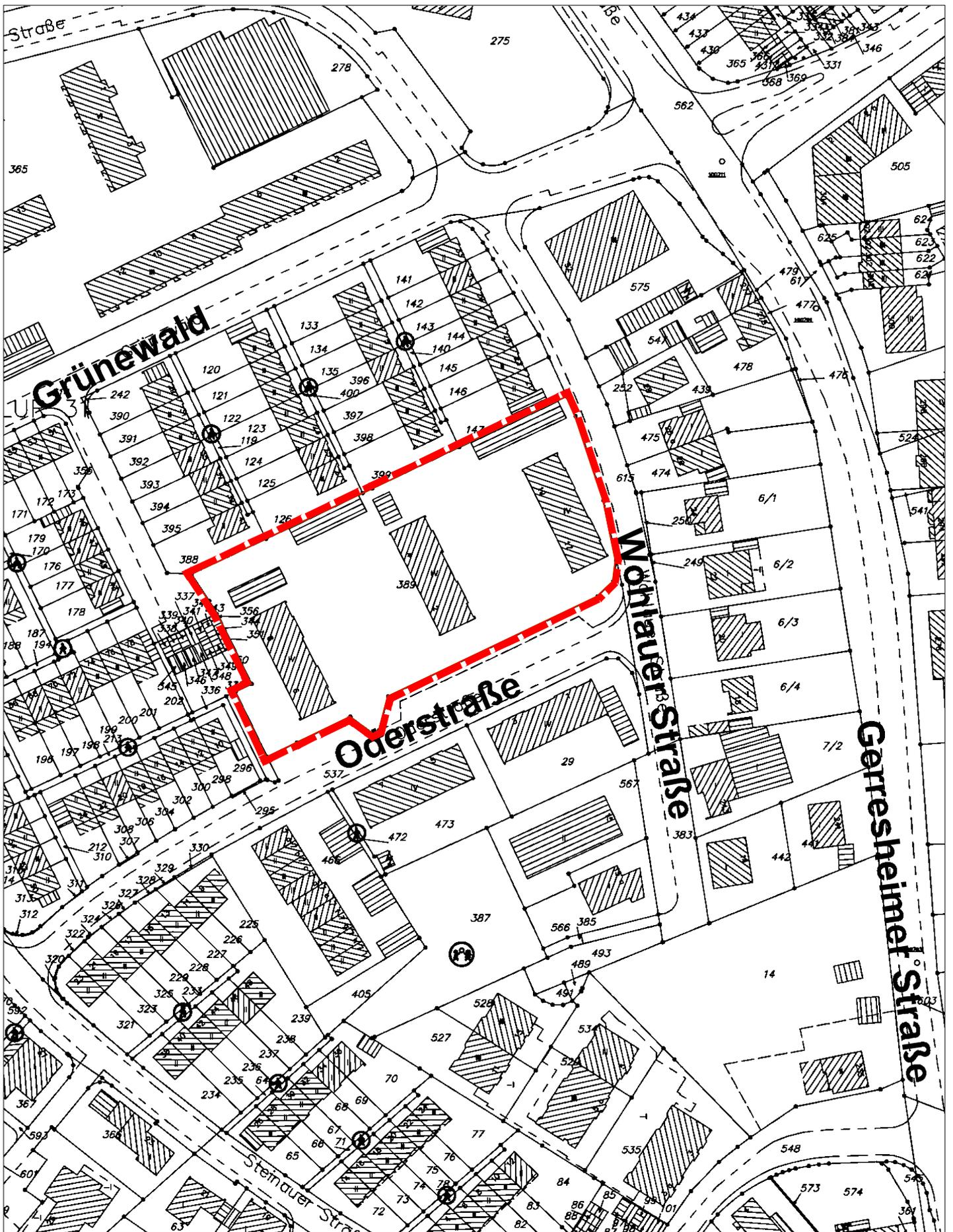
## Bereich Oderstraße / Wohlaue Straße

Lage im Stadtgebiet - Maßstab 1:2000

@ Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt



Hilden



## Bebauungsplan Nr. 62A, 2. Änderung

für den Bereich Oderstraße

Plangebietsgrenze - ohne Maßstab

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt







NACHVERDICHTUNG  
**ODERSTRASSE**



## **Einleitung**

Die Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG bewirtschaftet in Hilden insgesamt ca. 580 Wohnungen; hiervon ca. 520 Wohnungen im Hildener Norden.

Die Wirtschaftseinheit Oderstraße / Wohlauser Straße mit insgesamt 80 Wohnungen in viergeschossigen Gebäuden aus dem Jahr 1964 erfreut sich bei unseren Mietern wegen der Maßstäblichkeit der Bebauung und den hochwertigen Freianlagen besonderer Beliebtheit.

In den Jahren 2001 - 2002 erfolgte eine umfassende Modernisierung der Wohnanlage durch wärmetechnische Erneuerung der Gebäudehülle, Einbau von Zentralheizungsanlagen in Gas-Brennwerttechnik sowie Erneuerung der gesamten Sanitärausstattung.

Der Wohnungsschlüssel weist in den Bestandsgebäuden ausschließlich Drei-Raum-Wohnungen aus, welche jedoch baualtersentsprechend weder hinsichtlich der Erschließung noch innerhalb der Wohnungen als barrierefrei bezeichnet werden können (enge Flure und Sanitärräume, Balkontürschwellen etc.).

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Altersstruktur unserer Mieterschaft („demographischer Wandel“) stellen wir seit einigen Jahren eine verstärkte Nachfrage nach kleineren, barrierefreien bzw. barrierearmen 2-Raum-Wohnungen fest, welche durch behutsame Nachverdichtung der großzügigen Grünflächen in begrenzter Anzahl geschaffen werden können.



Abbildung: Luftaufnahme Oderstraße, von der Wohlaue Straße gesehen

## Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes 62.

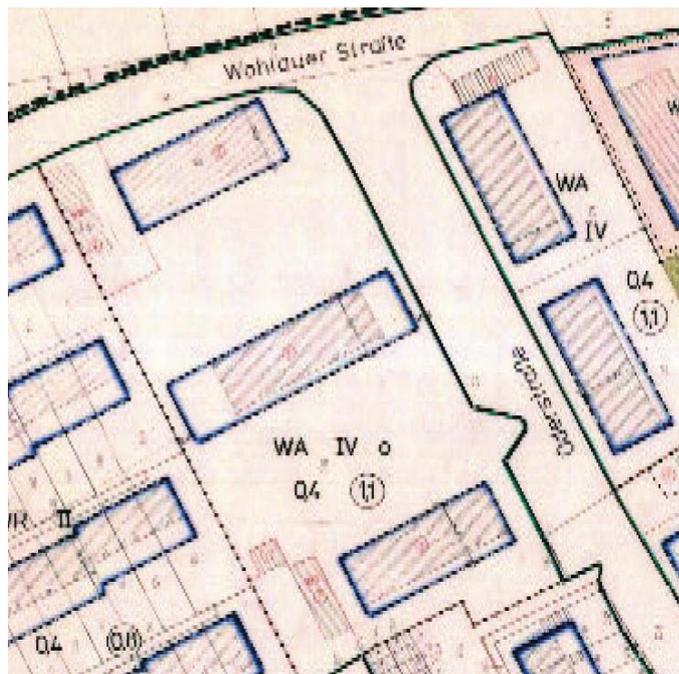


Abbildung: Ausschnitt aus B-Plan 62

Dieser weist bei viergeschossiger Bebauung eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine zulässige Geschossflächenzahl von 1,1 aus.

Um die bestehenden Gebäude herum wurden Baugrenzen festgesetzt.

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

Die durch die bisherige Bebauung erreichte Grundflächenzahl beträgt 0,33 einschl. Garagen und Stellplätze; die vorhandene Geschossflächenzahl beträgt ca. 0,69.

Durch die beabsichtigte Bebauung erhöht sich die GRZ auf 0,404, und die GFZ auf 0,89.

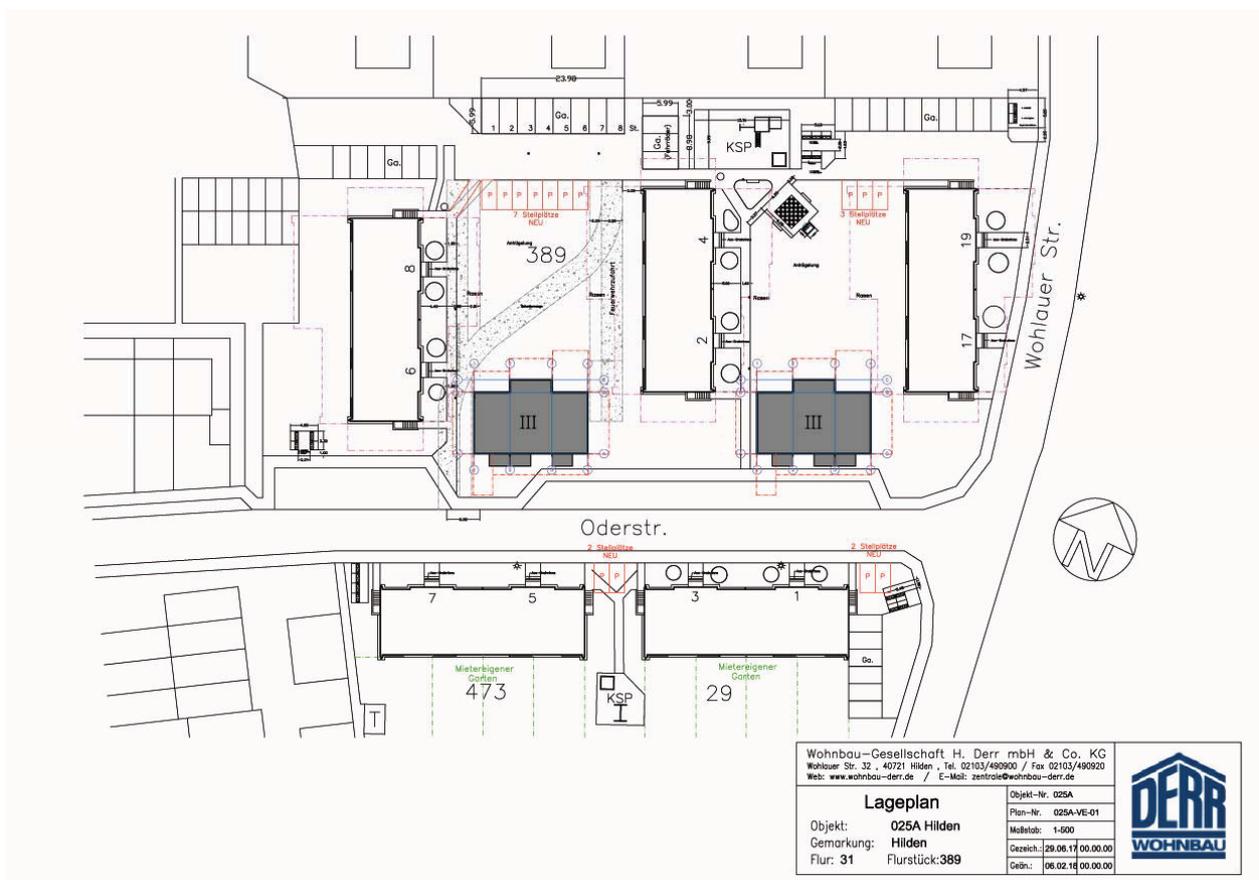


Abbildung: Lageplan mit Eintragung Neubau

## Entwurf

Die beiden neuen Gebäude werden parallel zur Oderstraße und den gegenüberliegenden Häusern Oderstraße 1 – 3 und 5 – 7 geplant.

Die Baukörper werden nicht zwischen, sondern „vor“ die Bestandsgebäude in Richtung Oderstraße angeordnet, so dass – im Zusammenhang mit der Ausrichtung der neuen Wohnungen zur Südseite hin - Störungen der Bestandsgebäude weitestgehend vermieden werden.

Im Erdgeschoss werden neben einer barrierefreien Vierraum-Wohnung auch die Haustechnik und die Kellerersatzräume untergebracht; im 1. OG und 2. OG sollen jeweils 3 Stck. Zweiraum-Wohnungen entstehen.

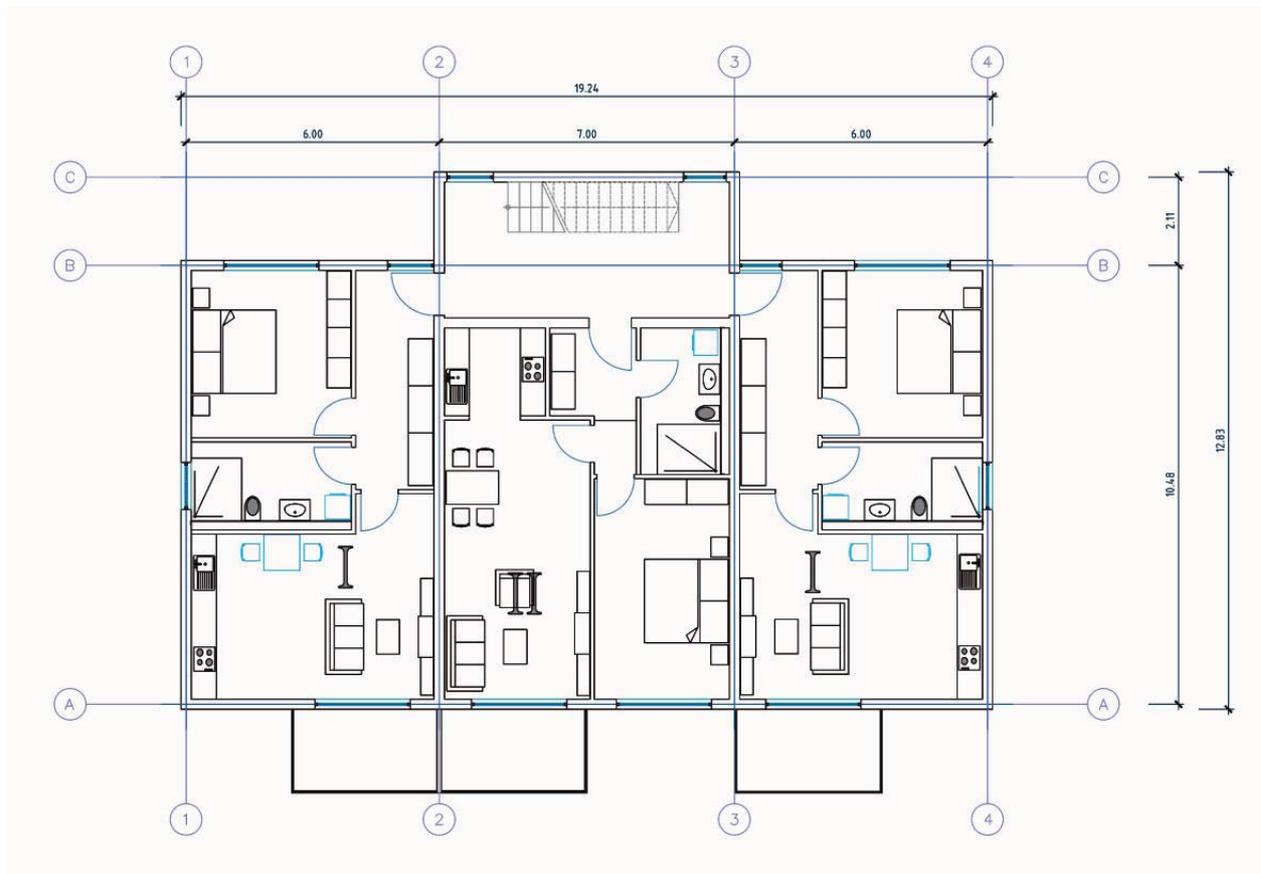


Abbildung: Grundriss 1. Und 2. Obergeschoss

Auf ein viertes Vollgeschoss bzw. Staffelgeschoss wurde verzichtet, um die Belichtung und Besonnung der bestehenden Gebäude nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

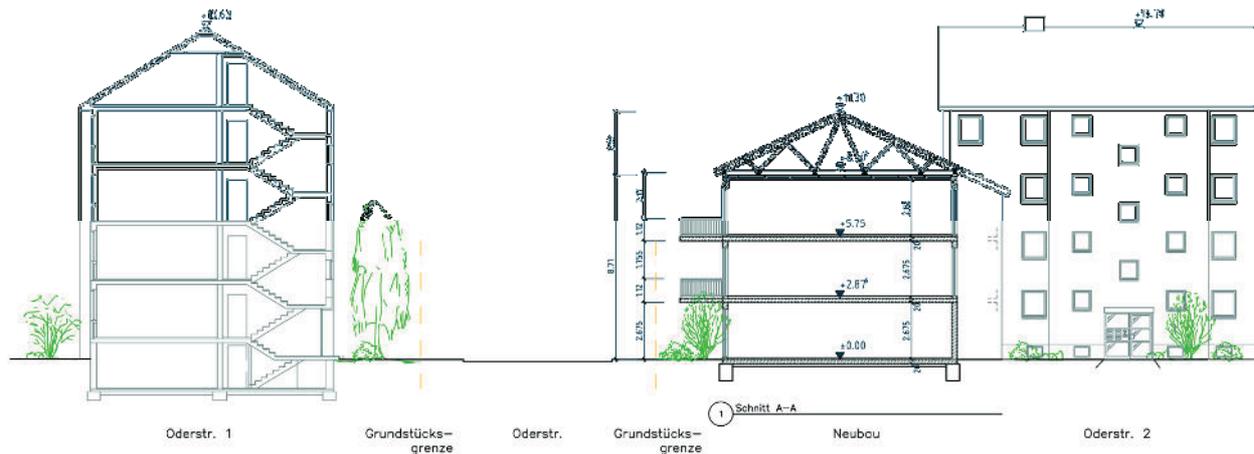


Abbildung: Schnitt durch Neubau und angrenzende Bestandsgebäude

## **Bebauungs- und Bewirtschaftungskonzept**

Die geplanten 12 Stck. Zweiraum- und 2 Stck. Vierraumwohnungen sind als Ergänzungsangebot für die vorhandene Wohnbebauung gedacht und sollen insbesondere unseren langjährigen Mietern die Möglichkeit bieten, auch bei Änderung der Familiengröße 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**

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämm-Verbundsystem im Farbton der bestehenden Gebäude.

## **Stellplätze**

Die erforderlichen 14 PKW-Stellplätze können auf den Freiflächen der Liegenschaft nachgewiesen werden.



Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co. KG  
 Wohlauer Str. 32, 40721 Hilden, Tel. 02103/490900 / Fax 02103/490920  
 Web: www.wohnbau-derr.de / E-Mail: zentrale@wohnbau-derr.de

**Lageplan**

Objekt: 025A Hilden  
 Gemarkung: Hilden  
 Flur: 31 Flurstück: 389

Objekt-Nr.	025A
Plan-Nr.	025A-VE-01
Maßstab:	1-500
Gezeich.:	29.06.17 00.00.00
Geän.:	06.02.18 00.00.00

