

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, ein Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Nachverdichtung des Plangebietes einzuleiten. Das Verfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 06.09.2017 beantragt die Wohnbaugesellschaft Derr, Hilden, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 62A für den Bereich Wohlaue Straße 17-19 und Oderstraße 2-8 (gerade).

In der Umgebung des Vorhabens besitzt und verwaltet die Wohnbaugesellschaft Derr etliche Wohngebäude. Sie beabsichtigt nun die Nachverdichtung ihres Grundstückes durch den Bau zweier Wohngebäude für insgesamt 14 Wohnungen.

Die Gebäude sollen sich antragsgemäß in dreigeschossiger Form mit flachen Satteldächern „maßlich und gestalterisch“ in die Umgebung einpassen und 12 barrierefreie Zweiraumwohnungen und 2 Vierraumwohnungen bieten. Die Wohnungen der angrenzenden Wohngebäude sind ausschließlich nicht-barrierefreie Dreiraumwohnungen. Da in den letzten Jahren zunehmend die älteren Mieter der Wohnbaugesellschaft kleinere und barrierefreie Wohnungen nachfragen, möchte sie mit dem Angebot der Neubauwohnungen dieser Nachfrage entgegenkommen. Die vorhandenen Stellplatzanlagen können um die für die Neubauten erforderlichen Stellplätze erweitert werden.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 62A (Rechtskraft 1981) weist im Bereich Wohlaue Straße / Oderstraße drei Baufenster für 4-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise aus. Diese Gebäude sind als Wohngebäude mit großen Grünflächen errichtet. Auf diesen Grünflächen sollen rechtwinklig zu den bestehenden Gebäuden die neuen Wohngebäude errichtet werden.

Den vorgelegten Plänen gemäß sollen die neuen Gebäude so errichtet werden, dass sie die bestehenden Gebäude kaum beeinträchtigen. Diese Neubaupläne der Wohnbaugesellschaft Derr können nur auf der Grundlage einer Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Da das Gebiet voll erschlossen ist und das Grundstück relativ gering bebaut ist, ist eine Nachverdichtung hier nach Ansicht der Verwaltung sinnvoll und vertretbar. Die geplanten Wohngebäude passen sich nach den vorgelegten Plänen in die Bestandsbebauung ein und ergänzen das Wohnraumangebot sinnvoll.

Das Verfahren kann als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung (gemäß § 13a Baugesetzbuch) durchgeführt werden. Hierbei können dem Vorhabenträger zur Beschleunigung des Verfahrens die Vorbereitung und Durchführung verschiedener Verfahrensschritte, bspw. der Durchführung von Gutachten und Erarbeitung der Verfahrensunterlagen, übertragen werden (gemäß § 4b BauGB).

Bei positiver Beschlussfassung kann das Verfahren mit dem Aufstellungsbeschluss in nächster Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet werden.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin