

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