

Der Bürgermeister

Hilden, den 27.05.2010

AZ.: IV 61.1 236A_00



Hilden

WP 09-14 SV 61/042

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 236A für den Bereich Gerresheimer Str. 20 u.a.
(Weiterbildungszentrum "Altes Helmholtz") und Augustatstraße 14 - 24:
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.03.2009
Aufstellungsbeschluss mit verändertem Planungsziel und Plangebiet**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Rat der Stadt Hilden	07.07.2010			

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Hilden beschließt die Aufhebung des am 18.03.2009 vom Stadtentwicklungsausschuss gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 236A.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und beinhaltet die Fläche des Weiterbildungszentrums (Gerresheimer Str. 20, 20a und 20b) sowie die Flurstücke 1121, 1117 und 1142 alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

2. Der Rat der Stadt Hilden beschließt die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236A mit geändertem Plangebiet und Planungsziel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und beinhaltet die Fläche des Weiterbildungszentrums (Gerresheimer Str. 20, 20a und 20b) sowie die Flurstücke 1121, 1117, 1142, 1143 und 252, 1182, 1183, 254, 255, 256, 257 (Augustastrasse 14 – 24) sowie 262 und 263 (Gerresheimer Straße 22 und 24) alle in Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Planungsziel ist es, auf dem Hintergelände des Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“ und der Grundstücke Augustastrasse 14 – 24 zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	090101	Bezeichnung	Stadtplanung
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	ja		(für Fachgutachten)
Haushaltsjahr:	2010		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:			
Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
Finanzierung:			
Vermerk Kämmerer:			
Gesehen Klausgrete			

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236A beschlossen. Entgegen den Bestrebungen das städtische Hintergelände des Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz“, Gerresheimer Straße 20 als Wohnbaufläche auszuweisen, sollte nunmehr der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf genutzt werden. Planungsziel war es, hier eine öffentlich begehbare Grünanlage sowie zusätzliche Parkplätze für das Weiterbildungszentrum zu schaffen. Des Weiteren sollte der Baumbestand durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.01.2010 wurde ein entsprechender städtebaulicher Entwurf beschlossen.

In der Sitzung des Rates vom 17. März 2010 haben die Fraktionen der SPD, FDP und dUH einen gemeinsamen Antrag gestellt der vorschlägt, den Bebauungsplan Nr. 236A in der alten Form unter Behebung der vom OVG Münster beanstandeten Punkte neu aufzustellen und das Gelände als Wohnbaufläche zu überplanen, einschließlich der im Plangebiet liegenden Hinterlandgrundstücke der Augustastraße 14 - 24. Alle relevanten Entscheidungen sollen nicht durch den Stadtentwicklungsausschuss, sondern durch den Rat direkt getroffen werden.

Anlass des Antrags der drei Fraktionen ist das Ziel, durch die Vermarktung und Bebauung des Hinterlandes „Altes Helmholtz“ einen finanziellen Beitrag zur Sanierung des Gebäudes „Altes Helmholtz“ und somit auch zu einer Entlastung des städtischen Haushaltes zu leisten.

Diesen Antrag hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 12.05.2010 mehrheitlich beschlossen.

Als Folge dieses Beschlusses gilt es nun, den Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2009 mit dem damals formulierten Planungsziel (öffentliche Grünfläche und Parkplatzenerweiterung) aufzuheben und durch einen neuen Aufstellungsbeschluss zu ersetzen, der das aktuelle Planungsziel Wohnbebauung widerspiegelt.

Analog hierzu ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für die 49. Flächennutzungsplanänderung erforderlich, welche die rechtskräftige 40. Flächennutzungsplanänderung ablösen sollte (siehe Sitzungsvorlage Nr. WP 09-14 SV 61/043).

Mit dem Beschluss, das städtische Hintergelände nun doch als Wohnbaufläche zu nutzen, muss weiterhin die rechtskräftige 40. Flächennutzungsplanänderung gelten.

Zu erwähnen ist, dass sich das Plangebiet für den bisherigen Bebauungsplanentwurf Nr. 236A lediglich auf die im städtischen Besitz befindlichen Flächen bezog. In Folge des geänderten Planungszieles ist eine Erweiterung des Plangebietes auf einige nördlich angrenzende Grundstücke der Augustastraße 14 – 24 erforderlich, um deren Grundstückseigentümern nunmehr doch noch eine rückwärtige Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

Das neue Plangebiet beschränkt sich somit auf das Grundstück des Weiterbildungszentrums, das noch im städtischen Eigentum befindliche Hintergelände des Weiterbildungszentrums, die Grundstücke der Augustastraße 14 – 24 sowie die Grundstücke der Gerresheimer Straße 22 und 24.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt, nachdem in der Ratssitzung vom 12.05.2010 der Beschluss für eine zusätzliche Wohnbebauung des rückwärtigen Teilbereichs des Weiterbildungszentrums gefasst wurde, hat der Grundstückseigentümer der Gerresheimer Straße 22 und 24 in einem Schreiben vom 21.05.2010 an die Stadt Hilden darauf hingewiesen, dass seine Grundstücke, wie bereits im unwirksam gewordenen Bebauungsplan Nr. 236, nicht zu Wohnbauzwecken überplant werden sollen.

Des Weiteren verwies der Grundstückseigentümer auf die seinerzeit ungenügende Berücksichtigung hinsichtlich zu erwartender Lärmemissionen, ausgelöst durch den zusätzlichen Verkehr als Folge der geplanten Wohnnutzung für den rückwärtigen Bereich.

Das Schreiben ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Die Reduzierung des Plangebietes auf die lediglich zur weiteren Bebauung vorgesehenen Grundstücke wird dadurch begründet, dass hier konkrete private, öffentliche aber auch städtebaulich vertretbare Gründe vorliegen.

Die Verwaltung schlägt vor, die übrigen Grundstücke, die im Geltungsbereich des aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 236 lagen, nicht in den neu aufzustellenden Bebauungsplan einzubeziehen. Für die umgebende Bebauung und Nutzung der angrenzenden Straßen (Gerresheimer Straße, Augustastraße und Hoffeldstraße) ist aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Situation wäre eine Überplanung zwar wünschenswert, aber sie ist nicht zwingend erforderlich. Eine Weiterentwicklung dieser Bereiche kann nach wie vor im Rahmen des §34 BauGB gewährleistet werden. Durch diese Trennung soll den unterschiedlichen städtebaulichen Gesichtspunkten Rechnung getragen und ggfs. auftretende Konfliktpotentiale nicht vermischt werden.

Durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Plangebiet des hier zur Beratung anstehenden Bebauungsplanes Nr. 236A an einem „in den Siedlungsbereich der Stadt Hilden integrierten Standort“ wird sowohl dem öffentlichen Interesse genüge getan als auch ein klar definiertes städtebauliches Ziel formuliert, nämlich die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich anstelle der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich. Hierbei handelt es sich um eine bei der Stadt Hilden nicht nur ernsthaft gewollte, sondern auch schon vielfach umgesetzte Konzeption.

Der flächensparende Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzung von ehemals baulich genutzten Brachflächen ist ein im § 1a Abs. 1 BauGB formuliertes öffentliches Interesse. Die Grundsätze des Bodenschutzes unterliegen zwar der baurechtlichen Abwägung, dennoch ist die Stadt Hilden verpflichtet, sorgfältig zu prüfen, ob aus dem Blickwinkel des Bodenschutzes neue Baugebiete oder Bauflächen statt im bisherigen Außenbereich durch Nachverdichtung vorhandener Wohnbebauung bereitgestellt werden sollen.

Für das weitere Verfahren gilt es nun darüber zu beraten, auf welcher planerischen Entwurfsgrundlage das Hintergelände und die rückwärtigen Gärten der Augustastraße 14 – 24 zukünftig bebaut werden sollen.

Hierfür hat die Verwaltung sieben leicht unterschiedliche Entwurfsvarianten erarbeitet:

Variante I:

Dieser Entwurf basiert grundsätzlich auf dem damals vom OVG Münster beanstandeten Bebauungsplan Nr. 236. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die seinerzeit vom OVG Münster formulierten Gründe für die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes keine städtebaulichen Aspekte waren, sondern Abwägungsmängel hinsichtlich der Berücksichtigung des Bestandes im südlichen Bereich des unwirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 236, Gerresheimer Straße, Ecke Hoffeldstraße und fehlender Lärmuntersuchungen.

Im Gegensatz zum damals vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Bebauungsplan Nr. 236 wird das Grundstück Augustastraße 26 in der Variante I nicht berücksichtigt.

Demnach ergeben sich hierfür folgende Planungsinhalte:

Hintergelände Augustastraße 14 – 24:

Die Erschließung soll über die nördliche Parkplatz- und Feuerwehrezufahrt des Weiterbildungszentrums Gerresheimer Straße 20 erfolgen und wird rechtlich über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Auf den rückwärtigen Teil der Grundstücke der Augustastraße 14 – 22 soll Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Das Grundstück Augustastraße 24 wird als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen.

Folgende baurechtliche Festsetzungen wären erforderlich:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 0,8; zulässige II-Geschossigkeit in offener Bauweise, sowie die Festsetzung von Pultdächern mit einer Firsthöhe von max. 60,50 m ü. NN (= ca. 11,5 m), einer Traufhöhe von max. 55,50 m ü. NN (= ca. 6,5 m) und einer Dachneigung von max. 22 °.

Städtisches Grundstück

Auf diesem inzwischen freigelegten Teilbereich des ehemaligen Schulgeländes sollen ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus realisiert werden können.

Städtebauliches Ziel ist es, hier hochwertige Eigentumswohnungen anzubieten, die die attraktive innerstädtische Lage unterstreichen und ergänzen sollen. Um für dieses Gebäude und die nördlich gelegenen neu geplanten Wohnhäuser eine städtebauliche Eigenständigkeit zu erzielen, wird hier eine Architektur angestrebt, die sich dem zukünftigen Weiterbildungszentrums unterordnet ohne an Attraktivität zu verlieren.

In Anpassung an die nördliche Neubebauung soll auch hier das Gebäude mit einem Pultdach versehen werden. Je nach Grundrissgestaltung könnten hier bis zu 18 Wohneinheiten geschaffen werden.

Weitere Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ = 0,4; GFZ = 1,2; zwingende III-Geschossigkeit, sowie die Festsetzung von Pultdächern mit einer nördlichen Wandhöhe von max. 60,00 m ü. NN (= ca. 11,0 m), sowie einer südlichen Wandhöhe von max. 61,50 m ü. NN (= ca. 12,5 m).

Variante II + IIa + IIb:

Im Rahmen der Diskussion im Nachgang zum Urteil des Obergerichtes zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 236 legten die Eigentümer der Grundstücke Augustastraße 14 – 26 als weiteren Kompromiss einen neuen Bebauungsvorschlag vor.

Demnach streben die Eigentümer nunmehr in den rückwärtigen Bereichen ihrer Grundstücke eine Ausweisung für 3 Doppelhäuser in 1,5 geschossiger Bauweise an, die so angelegt sind, dass jedes Grundstück für sich bebaut werden kann. Die Gebäude wurden in Richtung der südlichen Grundstücksgrenze verschoben, so dass die verbleibenden Gärten der Altbauten unmittelbar an die Gärten der Neubauten angrenzen.

Die Erschließung würde in Anlehnung an Variante I ebenfalls über die nördliche Parkplatz- und Feuerwehrezufahrt des Weiterbildungszentrums Gerresheimer Straße 20 erfolgen.

Sollte der Rat der Stadt Hilden nunmehr beschließen, das städtische Grundstück einer Wohnbebauung zukommen zu lassen, bieten sich unterschiedliche städtebauliche Alternativen für das städtische Grundstück an. Gegenüber der Variante I, die ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage vorsieht, ist eine kleinteilige und der vorgeschlagenen Doppelhausbebauung der rückwärtigen Augustastraße angepasste Bebauung ebenfalls in Form von Doppelhäusern vorstellbar. Allen hier vorgestellten 3 Varianten ist die Bebauung mit Doppelhäusern auf dem städtischen Grundstück gemeinsam, sie sind somit als städtebauliches Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung der Grundstücke Augustastraße 14 – 22 zu sehen.

Das neuerschlossene Wohnbaugebiet in **Variante II** würde mit insgesamt 12 Wohneinheiten belegt, die angesichts der sensiblen Wohnlage noch ein angemessenes und verträgliches Wohnen nebeneinander ermöglichen würde.

Da die Doppelhäuser auf dem städtischen Grundstück in ihren Dimensionen (14,00 m x 12,00 m) gegenüber den Gebäuden der Augustastraße (18,00 m x 12,00 m) eine geringere Grundfläche aufweisen, ist eine Bebauung in II-geschossiger Bauweise städtebaulich vertretbar.

Bereits im früheren Verfahren stand der Erhalt der alten Eiche immer wieder zur Diskussion. Aber aufgrund der damals getroffenen Entscheidung, auf dem städtischen Grundstück ein Mehrfamilienhaus in III-geschossiger Bauweise errichten zu wollen, hätte aus brandschutzrechtlichen Gründen die Eiche gefällt werden müssen, um diese Fläche dann als Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug bereitzuhalten.

In der zusätzlich vorgestellten **Variante IIa** bestünde die Chance die Eiche zu erhalten, wenn auf dem städtischen Grundstück auf eine II-Geschossigkeit verzichtet werden würde.

Variante IIb stellt hingegen noch die Möglichkeit einer Stellplatzenerweiterung für das Weiterbildungszentrum dar, dann allerdings mit der Konsequenz, auf ein Doppelhaus auf dem städtischen Grundstück zu Gunsten des Parkplatzes verzichten zu müssen.

In Variante I sind für alle Wohngebäude Pultdächer vorgesehen. Eine Festlegung hinsichtlich Pultdächer oder Satteldächer für die Gebäude in Variante II, IIa und IIb, sollte in Abstimmung mit den Eigentümern der Augustastraße erfolgen. Beide Dachformen sind möglich und auch städtebaulich vertretbar.

Variante III + IIIa

Hierbei handelt es sich um eine planerische Kombination aus den geänderten Bebauungsbestrebungen der Grundstückseigentümer der Augustastraße 14 – 24 für deren rückwärtigen Gartenflächen und der seinerzeit beschlossenen Bebauung des städtischen Grundstückes in Form eines III-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Flachdach und zusätzlichem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage.

Bei dieser Variante müsste die bestehende Eiche gefällt werden, um den Anforderungen an den Brandschutz zu sichern.

Entgegen dem damaligen Entwurf schlägt die Verwaltung vor, im östlichen Bereich des städtischen Grundstückes 4, evtl. auch 6 öffentliche Besucherparkplätze auszuweisen, um damit den Parkplatz des Weiterbildungszentrums zu entlasten.

In Anlehnung an den damaligen Bebauungsplanentwurf bleibt eine größere zusammenhängende Grünfläche in der Variante III erhalten.

Hinsichtlich der Dachform sollte auch in dieser Variante eine Abstimmung zwischen den Beteiligten Grundstückseigentümern erfolgen.

Gegenüber der vorgestellten Variante III bietet sich noch die planerische Option in Form der **Variante IIIa** an, den Parkplatz des Weiterbildungszentrums doch noch zu erweitern, indem auf die Grünfläche verzichtet wird.

Die Art und das Maß der Bebauung würden in dieser Variante den Festsetzungen des aufgehobenen Bebauungsplans entsprechen.

Variante IV

Abschließend wird eine weitere Variante zur Diskussion gestellt, die bzgl. der baulichen Ausnutzung des städtischen Grundstückes als „Maximallösung“ bezeichnet werden kann. Auch in dieser Variante wird für die Grundstücke Augustastraße eine Bebauung vorgesehen, die den geänderten Bauwünschen der Eigentümer entspricht.

Für das städtische Grundstück wird eine Bebauung vorgeschlagen, die aus Sicht der Verwaltung das Maximale in seiner baulichen Möglichkeit ausreizt, städtebaulich jedoch nicht die „Optimallösung“ darstellt.

Die in der Variante IV auf dem städtischen Grundstück geplanten drei „Stadhäuser“ in kubusartiger Form wären eine städtebauliche Ergänzung zum Gebäude des Stadtarchivs, würden das Hin-

tergelände des Weiterbildungszentrums jedoch stark verdichten.

Auch bei dieser Variante müsste die bestehende Eiche gefällt werden, um den Anforderungen an den Brandschutz zu sichern.

Des Weiteren wäre auch eine Anpassung der Dachformen der Doppelhäuser der Augustastraße an die Stadthäuser erforderlich, indem auch diese als Flachbauten konzipiert werden müssten, um unter Anwendung einer modernen einheitlichen Architektur diesen Bereich sicherlich städtebaulich aufzuwerten.

Fazit

Grundsätzlich sind alle hier vorgestellten Varianten realisierbar. In allen Varianten ist eine schalltechnische Untersuchung mit Schwerpunkt auf den Parkverkehr des Weiterbildungszentrums und den Anliegerverkehr der Neubebauung in Bezug auf die Ruhebereich in der Nachbarschaft erforderlich. Das Gutachten soll dazu dienen, insbesondere die Konsequenzen für das Grundstück Gerresheimer Straße 22 aufzeigen.

Ebenso ist für alle Varianten ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich.

Sollte der Rat der Stadt Hilden die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236A mit verändertem Plangebiet und Planungsziel zustimmen, würde im nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgeranhörung erfolgen, in der die vorgestellten Bebauungsvarianten zu Diskussion gestellt werden.

Thiele