

Die Eigentümer der Grundstücke

40721 Hilden, 29.9.2011

H. Dr. Hans-Peter Uffmann, Augustastr. 14, (Flurstück 257)
H. Diedrich Uffmann, Augustastr. 16, (Flurstück 256)
Fr. Helma Uebbing, Augustastr. 18, (Flurstück 255)
Fr. Dr. Loremarie Rauch, Augustastr. 20, (Flurstück 254)
Fr. Dagmar Lesch, Augustastr. 22, (Flurstück 253)

An den
Bürgermeister der Stadt Hilden
Herrn Horst Thiele
Rathaus 1
40721 Hilden

Bürgerantrag gem. §24 GO/NRW

Antrag auf Bebauung des Hintergeländes unserer o. a. Grundstücke

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit stellen wir den Antrag, auf dem Hintergelände der Grundstücke Augustastraße 14 bis 24 Wohngebäude errichten zu können, siehe Anlage 1.

Entsprechend der Wünsche der Bürger gem. der Bürgeranhörung vom 4.11.2010 könnten in der Verlängerung des Parkplatzes hinter dem Alten Helmholtz, auf dem städtischen Grundstück zusätzliche Parkplätze und ein kleiner Grünbereich entstehen. Die Gestaltung dieser Fläche ist nicht Gegenstand unseres Antrags.

Beide Maßnahmen wären durch die Schalltechnische Untersuchung der Fa. TAC über die zu erwartenden Geräuschmissionen, Stellungnahme vom 18.11.2010, abgesichert.

Wir stimmen einer Abwicklung gem. Baugesetzbuch §4b, Einschaltung eines Dritten, mit entsprechender Kostenübernahme zu.

Begründung

Das Hintergelände unsere Grundstücke, die jeweils ca. 1075qm groß sind, wurde in der Nachkriegszeit als Gemüsegarten genutzt. Seither befindet sich der überwiegende Teil der Grundstücke der Unterzeichner, in einem verwilderten Zustand, ohne vernünftige Nutzung.

Im Februar 2002 informierte uns die Verwaltung über den Ratsbeschluss vom 24.10.2001, mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Hintergelände des städtischen Grundstücks und der privaten Grundstücke der Augustastraße zu erarbeiten.

Auf dem Hintergelände unserer Grundstücke war der Bau von Doppelhäusern vorgesehen. Wir bekundeten schon damals unsere Interesse und die Bereitschaft für eine Bebauung. Seither arbeiten wir intensiv mit Planern der Stadt, Architekten, Nachbarn und Finanzierungsberatern an der Umsetzung der Idee des Rates.

Wie geplant, wurde das Alte Helmholtz Gymnasium umgebaut, die ebenfalls vorgesehene Nutzung und Verwertung des städtischen Grundstücks hat nicht stattgefunden und ist auch z. Zt. nicht vorgesehen. Diese Entscheidung hat unmittelbare negative Auswirkungen auf die Entwicklung unserer Grundstücke.

Wir möchten deshalb auf das Angebot der Stadt aus dem Jahr 2002 zurückkommen und unsere Grundstücke, wie damals geplant und angeboten, mit Doppelhäusern bebauen.

Bebauungskonzept, entsprechend Anlage 1

Im Hintergelände der 6 Grundstücke, Augustastraße 14 bis 24, sollen 3 Doppelhäuser mit je ca. 150qm Wohnfläche pro Wohneinheit, in 1,5 geschossiger Bauweise gebaut werden. Für jede Wohneinheit ist eine Garage vorgesehen, Die Gebäude sollen an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, so dass die verbleibenden Gärten der Altbauten unmittelbar an die der Neubauten angrenzen.

Grundstücksgröße, entsprechend Anlage 2:

Unsere Grundstücke sind je ca. 86m tief und ca. 12,5m breit.. Auf unsere vorhandenen Baukörper, incl. Terrassen entfallen ca. 20m Tiefe. Es verbleibt eine Tiefe von ca. 66m Gemäß unserem Bebauungskonzept würde für die an der Südgrenze geplanten 1,5 geschossigen Doppelhäuser, incl. Zufahrtsweg und Terrassen eine Tiefe von ca. 22m benötigt. Es verbliebe ein Abstand zwischen alter und neuer Bebauung von ca. 44m.

Jedes Grundstück ist ca. 1075qm groß. Auf die alten Baukörper entfallen ca. 250qm, damit verbliebe eine Restfläche von ca. 825qm. Für die konzipierte Bebauung würde eine Fläche von ca. 280qm benötigt. Es verblieben somit immer noch ca. 545qm Grünfläche. Die gesamte Grünfläche im Innenbereich der 6 Grundstücke, zwischen den vorhandenen Gebäuden an der Augustastraße und den geplanten im Hintergelände, betrüge ca. 3270qm.

Erschließung, Instandhaltung, Straßenreinigung, Winterdienst, Müllabfuhr

Erschließung:

Wie in Anlage 3 begründet, halten wir eine Erschließung von der Augustastraße aus ökologischen, technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht für sinnvoll. Eine Erschließung von der Gerresheimer Straße könnte mit geringem Aufwand und minimalen Auswirkungen auf die Ökologie durchgeführt werden. Sie erfolgt von der Gerresheimer-Straße aus über 3 Flächen, siehe Anlage 4:
Fläche A: Gerresheimer Straße bis Ende Parkplatz
Fläche B: Ende Parkplatz bis zu unseren Grundstücken
Fläche C: Erschließungsweg auf unseren Grundstücken

Fläche A:

Diese Fläche ist im Besitz der Stadt/Stadtwerke und voll erschlossen. In diesem Bereich sind unseres Wissens nach bereits Ver- und Entsorgungsleitungen für das Hintergelände verlegt. Wir übernehmen anteilige Erschließungskosten und zahlen einen angemessenen Nutzungsbeitrag für das Überfahren des Parkplatzes.

Fläche B:

Diese Fläche ist ca. 20m lang und 4m breit, sie ist im Besitz der Stadt und noch nicht erschlossen. Die Erschließung wird von der Stadt durchgeführt. Wir übernehmen die Erschließungskosten zu 100 Prozent. Bei eventuell späterer Verwertung des städtischen Grundstücks übernimmt der Verwertende nachträglich anteilige Erschließungskosten.

Fläche C:

Diese Fläche ist ca. 75m lang und ca. 4m breit, sie ist in unserem Besitz und noch nicht erschlossen. Wir treten die zur Erschließung benötigten privaten Flächen kostenlos an die Stadt ab.

Die Erschließung wird von der Stadt durchgeführt. Wir übernehmen die Erschließungskosten zu 100 Prozent. Bei eventuell späterer Verwertung des städtischen Grundstücks übernimmt der Verwertende nachträglich anteilige Erschließungskosten.

Instandhaltung, Straßenreinigung, Winterdienst

Fläche A und B

Bereits bestehende Regelungen für Fläche A bleiben unverändert. Wir übernehmen anteilige Kosten mit unserem Nutzerbeitrag.

Sollten über die Fläche B auch die öffentlichen Parkplätze entsprechend Anlage 1 angefahren werden, könnten die Regelungen entsprechend Fläche A übernommen werden.

Wird die Fläche B ausschließlich von uns genutzt, könnten Verantwortung und Kostenübernahme entsprechend Fläche C erfolgen.

Fläche C:

Im Rahmen der Grundstücksübertragung der Fläche C an die Stadt werden grundbuchlich Dienstbarkeiten eingetragen mit Regelungen bezüglich Instandhaltung, Straßenreinigung und Winterdienst.

Die anfallenden Kosten für diese Instandhaltungs- und Unterhaltsleistungen werden von uns übernommen. Bei eventuell späterer Verwertung des städtischen Grundstücks übernimmt der Verwertende anteilige Kosten.

Müllabfuhr

Die Sammlung unseres Mülls erfolgt in entsprechenden Müllgefäßen auf den Grundstücken. Die Position des Sammelplatzes zur Entleerung wird mit dem zentralen Bauhof abgestimmt.

Öffentlich rechtlicher Vertrag

Sollte der Rat die Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechend unseres Antrags beschließen, könnten die Details zum Ausbau und der Unterhaltung der Verkehrswege zeitnah in einem öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und uns vor einem Satzungsbeschluss festgelegt werden.

Gleichbehandlung

Seit nunmehr 9 Jahren ist die Hinterlandbebauung des städtischen Grundstücks und unserer privaten Grundstücke in der politischen Diskussion.

Es ist eine Achterbahnfahrt, die wir angekoppelt an die Entwicklung des städtischen Grundstücks erleben müssen. Als in 2006 der Bebauungsplan vom Rat rechtskräftig verabschiedet wurde, investierten wir Zeit und Geld in die Erstellung von Bauanträgen.

Die Entscheidung des OVG Münster, das den Bebauungsplan wegen handwerklicher Fehler aufhob, beschied uns entsprechende finanzielle Verluste.

Danach ging die Achterbahnfahrt bis zum heutigen Tag weiter.

Während all dieser Jahre wurden in Hilden etliche Grundstücke zu Bauland entwickelt, die nicht annähernd über unsere konzipierte geringe Bebauungsdichte, die großen Abstände zwischen Altbebauung und konzipierter Neubebauung und die zusammenhängende Grünfläche verfügen.

Es gab sicherlich gute Gründe für den Rat, diese Bebauungspläne zu verabschieden.

Als Eigentümer der Grundstücke an der Augustastraße bitten wir um eine vergleichende Bewertung dieses Antrags mit den Anträgen der Eigentümer der vorgenannten Grundstücke

Zusammenfassung

Wir sind der Auffassung, dass unsere je 86m tiefen und 1075qm großen Grundstücke für eine Hinterlandbebauung, wie im Baukonzept beschrieben, geeignet sind.

Es handelt sich dabei um eine moderate Bebauung, die sich harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügt.

Der Abstand zwischen den vorhandenen Gebäuden und den an der Südseite konzipierten, beträgt ca. 44m und kann als äußerst sozialverträglich angesehen werden.

Da die verbleibenden Gärten der Altbauten unmittelbar an die der Neubauten angrenzen, entsteht eine gemeinsame Grünfläche von ca. 3270qm.

Die verwilderten Teilgrundstücke können im Rahmen einer Bebauung mit Bäumen und Sträuchern neu gestaltet werden.

Die vorgenannten Sachverhalte sind unserer Meinung nach aus städtebaulicher Sicht nicht nur als Hinterlandbebauung vorbildlich.

Die Kosten für die Aufstellung des notwendigen Bauplans übernehmen wir.

Auch tragen wir die heutigen Erschließungskosten.

Wir bitten den Rat der Stadt Hilden bei seiner Entscheidung die vorgetragenen Sachverhalte positiv zu bewerten und unserem Antrag zuzustimmen.

Zugleich in versicherter Vollmacht für den Grundstückseigentümer
H. Dr. Hans-Peter Uffmann