

Der Bürgermeister



Hilden, den 17.05.2010
AZ.: IV/61.1 Groll-STEP

WP 09-14 SV 61/037

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Anregung gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW:
Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Straße An den
Linden**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2010
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2010
Rat der Stadt Hilden	15.12.2010
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011
Rat der Stadt Hilden	20.07.2011
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2010	s. Niederschrift
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2010	vertagt
Rat der Stadt Hilden	15.12.2010	zurückgezogen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011	vertagt
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011	s. Niederschrift
Rat der Stadt Hilden	20.07.2011	vertagt Enthaltung 20
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011	

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer	090101	Bezeichnung	Stadtplanung
Investitions-Nr.:			
Mittel stehen zur Verfügung:	nein		
Haushaltsjahr:	2011		

Der Mehrbedarf besteht für folgendes Produkt:

Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
61 100000 20	0901010050	529100	
Die Deckung ist durch folgendes Produkt gewährleistet:			
Kostenstelle	Kostenträger	Konto	Betrag €
Finanzierung: Für die Erstellung einer Städtebaulichen Bestandsaufnahme durch ein Architekturbüro ist im vorliegenden Fall aufgrund des Umfangs mit einer Summe von mindestens 20.000 € zu rechnen.			
Vermerk Kämmerer:			

Weitere zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Stand: 17.06.2011

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.06.2011 trug Herr Prof. Dr. Norbert Schöndeling vom Institut für Baugeschichte und Denkmalpflege der Fakultät für Architektur der Fachhochschule Köln zum Thema Erhaltungssatzung vor.

Anlass des Vortrages war der Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses, vor einer Entscheidung über die verschiedenen vorliegenden Anträge (Aufstellung einer Erhaltungssatzung für die Bereiche An den Linden, Kirschenweg, Ohligser Weg/ Kölner Straße usw. [zusätzlich zu der hier zu beratenden Sitzungsvorlagen WP 09-14 SV 61/036 u. 61/064] sowie Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens für den Bereich An den Linden/ Kirschenweg/ Ohligser Weg [Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/017]) eine externe gutachterliche Position zu hören.

Professor Schöndeling stellte in seinem Vortrag die verschiedenen bau- und planungsrechtlichen Instrumente dar, die im Zusammenhang mit der diskutierten Erhaltung von architektonisch-städtebaulichen Strukturen in diesem betroffenen Quartier theoretisch in Frage kommen. Hierzu gehören das Landes-Denkmalchutzgesetz mit den Möglichkeiten der Unterschutzstellung als Baudenkmal sowie der Ausweisung eines Denkmalbereiches und die Landesbauordnung (BauO NW) mit der Möglichkeit zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW. Das (bundesrechtliche) Baugesetzbuch (BauGB) mit seinen Instrumenten des Bebauungsplanes nach § 30 BauGB sowie der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB stellt eine weitere denkbare Alternative dar.

Schließlich besteht noch die Möglichkeit, eine (freiwillige) „Gestaltungsfibel“ zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der Diversität des betroffenen Stadtquartiers und seiner dort bestehenden Bebauung sowie der vorliegenden Aussagen des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland kam Professor Schöndeling zu der Schlussfolgerung, **dass im vorliegenden Fall die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB mit integrierten gestalterischen Festsetzungen das geeignete Instrument sei.**

Mit einem solchen Bebauungsplan wäre es möglich, aktiv städtebauliche und gestalterische Aspekte aufzugreifen, die für den weitgehenden Erhalt der heute vorhandenen Siedlungsstruktur ausschlaggebend sind.

Die Vortragsunterlagen von Herrn Prof. Schöndeling sind per Mail am 16.06.2011 den Fraktionen sowie den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses als Grundlage für die weitere Beratung zur Verfügung gestellt worden.

Aus Sicht der Verwaltung liegen damit die Voraussetzungen vor, den derzeitigen Diskussionsprozess zum Abschluss zu bringen und über die schon genannten Anträge zu entscheiden.

Ergänzend zu den Erläuterungen von Herrn Prof. Schöndeling und auf Grund seiner eindeutigen Empfehlung sei an dieser Stelle noch einmal dargestellt, welche Inhalte in einem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden können:

- Es werden die erforderlichen Fachgutachten erstellt werden; das beinhaltet neben der Lärmthematik auch einen ausführlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Aussagen zu Pflanzen- und Tierwelt, zu den zu erhaltenden Bäumen und Grünstrukturen, zu ökologischen Potentialen.
- Hinsichtlich der Gestaltung und Größe von baulichen Anlagen im Bereich der bereits bestehende Bebauung entlang der das vorgeschlagene Plangebiet umgebenden Straßen lassen sich detaillierte Regelungen treffen zu Geschossigkeit, Dachform, Farbgestaltung und Materialität.
- Derartige gestalterische Festlegungen lassen sich auch für mögliche Neubauten im Blockinnenbereich treffen.
- Der Bauverein Hilden hat sich im Laufe des Verfahrens mehrfach dahingehend geäußert, bei der Planung über Art und Umfang einer eventuellen Innenbebauung auch die Genossenschaftsmitglieder (als zukünftige Bewohner) mit einbeziehen zu wollen. Dies könnte bereits frühzeitig und parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geschehen, damit die Inhalte dann in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen werden können (Umsetzung von „Workshop-Inhalten“; „Selbstbindung“ des Bauvereins).
- Ein Bebauungsplan-Verfahren bietet größtmögliche Transparenz sowie umfangreiche Möglichkeiten zur Beteiligung der Öffentlichkeit und jeweilige Einflussmöglichkeiten der Politik.

Die Verwaltung sieht – wie Herr Prof. Schöndeling – in der Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens den besten Weg, die unterschiedlichen Interessen in Bezug auf das hier diskutierte Stadtquartier zu einem Konsens zusammen zu führen.

Zur Art und Weise der Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens nimmt die Verwaltung in der parallel zu beratenden Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/017 näher Stellung.

Es wird daher zu dem hier zur Beratung vorgelegten Antrag folgender Beschlussvorschlag gemacht:

Der Antrag auf Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wird abgelehnt.

In den weiteren zusätzlichen Erläuterungen zu den parallel zu beratenden Sitzungsvorlagen WP 09-14 SV 61/036 u. 61/064 empfiehlt die Verwaltung entsprechend, den jeweiligen Antrag auf Erlass einer Erhaltungssatzung auch abzulehnen, sowie zur Sitzungsvorlage WP 09-14 SV 61/017 wird empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

gez. Thiele

Weitere zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Stand: 14.02.2011

Die letzte Beratung der vorliegenden Sitzungsvorlagen – zum Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG auf Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens einerseits sowie verschiedener Anlieger auf Erstellung von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB für die Straßen Kirschenweg, An den Linden, Ohligser Weg u.a. – erfolgte in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.12.2010.

In dieser Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Stadtentwicklungsausschuss vertagt die Entscheidung [...], bis das LVR-Amt für Denkmalpflege im Ausschuss die Möglichkeit einer Erhaltungssatzung für die Grundstücke des Gemeinnützigen Bauvereins erläutert hat.“

Demnach schrieb die Verwaltung das LVR –Amt für Denkmalpflege am 10.12.2010 entsprechend an und bat um Auskunft, ob das LVR-Amt grundsätzlich bereit sei, zu dem o.g. Thema im Ausschuss vorzutragen.

Diese Bitte der Stadt Hilden wurde dann mit Schreiben vom 20.01.2011 abschlägig beschieden (siehe Anlage). Die Fraktionen, die Fraktionslosen, der Gemeinnützige Bauverein sowie die privaten Antragsteller erhielten eine Kopie des Schreibens am 31.01.2011.

Des weiteren beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2011 mit einem Antrag der Fraktion Freie Liberale, für das betroffene Gebiet des Gemeinnützigen Bauvereins ein umfassendes ökologisches Gutachten erstellen zu lassen. Dieser Antrag wurde durch den Ausschuss mit Mehrheit abgelehnt.

Ebenfalls rückte die Moderationsveranstaltung, die zu der Thematik im November 2010 durchgeführt wurde, nochmals in den Vordergrund.

Zunächst kam eine Ergänzung zum Protokoll der Veranstaltung von Seiten einer der für eine Erhaltungssatzung eintretenden Anwohnerinnen.

Dies löste wiederum eine Replik der Geschäftsführung des Gemeinnützigen Bauvereins aus.

Beide Schreiben wurden allen Beteiligten an der Diskussion jeweils zeitnah zur Kenntnis gegeben. Auch die Ratsfraktionen bzw. fraktionslosen Ratsmitglieder erhielten Durchschriften.

Die Protokollergänzungen sind dieser Sitzungsvorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

Aus Sicht der Verwaltung zeigt der bisherige Verlauf der Diskussion deutlich auf, dass die sich scheinbar unversöhnlich gegenüber stehenden Forderungen am ehesten im Rahmen eines umfassenden Bauleitplan-Verfahrens zu einem Kompromiss zusammenführen lassen.

In einem Bebauungsplan lassen sich ausführliche städtebauliche Festsetzungen treffen, die nicht nur mittelfristig eine erstmalige Bebauung des Blockinnenbereiches nach sich ziehen, sondern auch dazu beitragen können, das Stadtbild entlang der Straßen An den Linden und Kirschenweg in seiner heutigen Kleinteiligkeit zu bewahren.

Eine Existenzgefährdung für den Gemeinnützigen Bauverein eG durch die Verweigerung eines Neubaupotentials auf seinen eigenen Grundstücken kann ebenso wenig im Interesse der Stadt Hilden sein wie eine ungesteuerte Bautätigkeit, die letztlich zu einem Verlust der städtebaulichen Eigenart führen würde.

Thiele

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

Stand: 23.11.2010

In der Sitzungsvorlage hat die Verwaltung u.a. ausgeführt, dass die städtebaulichen Qualitäten der Straße An den Linden heute im wesentlichen durch die geschlossene Lindenallee dargestellt werden.

Eine städtebaulich wirksame zusammenhängende gleichartige Bebauung ist aufgrund der Um- und Anbautätigkeiten der Anwohner aus den vergangenen Jahren und Jahrzehnten nur noch rudimentär vorhanden.

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB scheidet daher aus Sicht der Verwaltung aus.

Will man die im Antrag genannten weiteren Qualitäten des Wohnumfeldes, etwa aufgelockerte Gebäudestrukturen oder größere private Grünflächen im Innenbereich erhalten, dann ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes das richtige Instrument.

An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert.

Bereits die ausführliche Ortsbesichtigung am 20.09.2010 hat an der Straße An den Linden gezeigt, dass die städtebauliche Wirkung der Straße durch die beidseitige Lindenallee erzeugt wird. Diese Allee ist in keiner Weise gefährdet, sondern wird von der Stadt Hilden gepflegt.

Die den Bereich ebenfalls kennzeichnenden Vorgärten sind auf der Westseite der Straße durch den Bebauungsplan Nr. 151 geschützt. Auf der Ostseite hat bisher die Einfügung in die Umgebung nach § 34 BauGB eine Überbauung verhindert.

Auch die Stellungnahme des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 10.11.2010 erfordert kein Umdenken.

Die aus fachlicher Sicht für das Ortsbild wichtige Straßenführung (und Straßengestaltung inkl. der Allee-Bäume) ist regelmäßig nicht Bestandteil einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB. Die Gestaltung der Straße liegt ausschließlich in der Entscheidungsgewalt der Stadt Hilden.

Die Tatsache, dass es Vorgärten und rückwärtige Gärten gibt, ist angesichts der unterschiedlichen Gestaltungen und Qualitäten dieser Gärten ebenfalls nicht mit einer Erhaltungssatzung zu „schützen“. Vielmehr lassen sich diese Flächen durch die Anwendung von Baugrenzen/ Baulinien sowie grünordnerische Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplan-Verfahren wesentlich besser sichern. Hierbei kann über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 151 natürlich hinausgegangen werden.

Durch die Einbeziehung örtlicher Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauO NRW in einen Bebauungsplan können auch die Farben bzw. Materialien von Fassaden und Dächern vorgegeben werden.

Dazu kommt, dass eine Erhaltungssatzung zunächst eine ausführliche und Gebäudescharfe städtebauliche Bestandsaufnahme erfordert. Diese Bestandsaufnahme liefert das Material, aus dem dann die zu erhaltenden gestalterischen Einzelheiten je Grundstück/ Gebäude formuliert werden. Gleiches gilt für die verschiedenen Genehmigungsvorbehalte.

Eine solche städtebauliche Bestandsaufnahme ist – auch angesichts der Anzahl der zu berücksichtigenden Grundstücke/ Gebäude – enorm aufwendig und somit kostspielig.

Es muss hier, die Auftragsvergabe an ein Architekturbüro vorausgesetzt, von einer Größenordnung von 15.000 bis 20.000 € ausgegangen werden.

Es ist daher aus Sicht der Verwaltung wesentlich sinnvoller, die in dem Antrag angesprochenen erhaltenwürdigen Aspekte in die Inhalte eines aufzustellenden Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgegeben ist, was bei einer Erhaltungssatzung nicht der Fall

ist.

Demnach kann der Vorschlag der Verwaltung hier nur lauten, für den betroffenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das gilt zumindest für die Ostseite der Straße An den Linden. Hier bietet sich eine gemeinsame Bauleitplanung für den Gesamtbereich des Quartiers an.

Der Sitzungsvorlage ist des weiteren das Protokoll der Moderationsveranstaltung vom 11.11.2010 beigelegt.

Auch aus dieser Veranstaltung sind keine Aspekte hervorgegangen, die für die Erarbeitung einer eigenständigen Erhaltungssatzung sprechen würden.

gez. Thiele

Erläuterungen und Begründungen:

In der als Anlage beigefügten Anregung wird beantragt, für die Straße An den Linden eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB zu erlassen.

Dieser Paragraph 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) besagt in Absatz 1

„Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

- 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),*
- 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder*
- 3 bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)*

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr.1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung [...]“.

Die Stadt Hilden hat in den vergangenen Jahren drei Erhaltungssatzungen auf Grundlage des o.g. Paragraphen des Baugesetzbuches aufgestellt. Betroffen sind davon die ehemaligen Siedlungen der Hildener Aktienbaugesellschaft an der Seidenweberstraße, an der Klusenstraße und im Eckbereich von Kilvertzheide/Grünstraße.

In allen drei Fällen handelt es sich um zusammenhängende Siedlungen mit für die Zeit ihrer Entstehung fortschrittlichen und für Hilden außergewöhnlichen architektonischen Gestaltungselementen. Das Erscheinungsbild dieser Siedlungen war zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzungen jeweils noch in einem guten und vor allen Dingen einheitlichen sowie originalgetreuen Zustand.

Die Auswahl der Siedlungen erfolgte dementsprechend danach, inwieweit historische Bausubstanz aus städtebaulichen Gründen (nicht aus Gründen des Denkmalschutzes) mittels einer Erhaltungssatzung geschützt werden konnte.

Seitens der Verwaltung wurde hierzu bereits vor einigen Jahren eine Aufzählung möglicher in Frage kommender Siedlungen in Hilden erstellt, die dann teilweise zusammen mit dem Stadtentwicklungsausschuss vor Ort besichtigt wurde, um einen Eindruck zur Erhaltenswürdigkeit zu erlangen. Diese Liste von Siedlungen sei hier nochmals aufgeführt:

Baustraße, Klusenstraße, Seidenweberstraße, Albert-Schweitzer-Weg, Roentgenstraße, Grabenstraße, Am Weberschiffchen, Agnes-Miegel-Hof, Gerhart-Hauptmann-Hof, Kilvertzheide/Grünstraße, Lievenstraße/Kalstert.

In den meisten Fällen war eine Erhaltungssatzung aufgrund der früh erfolgten Privatisierung der Siedlungshäuser (und der damit einhergehenden Veränderung der äußeren Gestalt durch An- und Umbauten) nicht mehr sinnvoll und auch nicht möglich.

Die Straße An den Linden ist damals nicht in der Auflistung erschienen.

Die Bebauung der Straße An den Linden erfolgte Mitte bis Ende der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts durch den Gemeinnützigen Bauverein Hilden; im Zusammenhang einer etwas größeren Siedlung, die auch Teile der Kölner Straße und des Rosenweges umfasste.

Als Reaktion auf die damalige Wirtschaftskrise waren die Gebäude klein und die Grundstücke groß, um den Bewohnern die Möglichkeit der Selbstversorgung zu verschaffen.

Die Bauqualität war, auch das eine Folge der Wirtschaftskrise, vergleichsweise schlecht.

Die geringe Größe der Wohnungen und die mangelhafte Qualität der Gebäudesubstanz führten in den folgenden Jahren und Jahrzehnten zu einer lebhaften Bautätigkeit der Bewohner, die sich in zahlreichen An- und Umbauten niedergeschlagen hat. Ein einheitliches Bild, welches für die Siedlung repräsentativ sein könnte, gibt es nicht mehr.

Eine städtebaulich wirksame zusammenhängende gleichartige Bebauung ist damit nicht mehr zu erkennen. Das gilt auch hinsichtlich möglicher gemeinsamer und noch originaler Gestaltungselemente wie Haustüren, Fensterformate oder Dachaufbauten.

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Straße An den Linden wird vielmehr durch die Alleebäume beidseitig der Straße erzeugt und ist, da diese sich im öffentlichen Straßenraum befinden, auch zukünftig nicht gefährdet.

Die Westseite der Straße An den Linden befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 aus dem Jahr 1991. Dieser Bebauungsplan überplant die Siedlungshäuser in folgender Weise: WA (Allgemeines Wohngebiet) I-geschossig, GRZ 0,4; GFZ 0,5, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, wobei diese Baugrenzen in vier Meter Abstand von der Hinterkante Gehweg beginnen und ein „Baufenster“ von 16m Tiefe beschreiben.

Der Innenbereich des Quartiers zwischen den Straßen An den Linden, Rosenweg und Kölner Straße wird im Bebauungsplan Nr. 151 als WA (Allgemeines Wohngebiet) mit max. II-geschossiger Bebauung ausgewiesen.

Dieser Innenbereich wurde kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Gemeinnützigen Bauverein Hilden mit insgesamt acht Mehrfamilienhäusern bebaut.

Auch die Ausweisungen entlang der Straße An den Linden wurden in den kommenden Jahren für An- und Umbauten genutzt.

Aus fachlicher Sicht scheidet insgesamt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Straße An den Linden aus.

Will man aufgelockerte Gebäudestrukturen und größere private Grünflächen langfristig erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans der geeignete Weg.

Thiele