Der Bürgermeister

Hilden, den 22.11.2010
AZ.: IV/61.1 Groll-STEP

WP 09-14 SV 61/064

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Anregung nach § 24 Gemeindeordnung NRW;
Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Straße Kölner Straße/ Ohligser Weg u.a.**

Beratungsfolge:

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

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2010	vertagt
Rat der Stadt Hilden	15.12.2010	zurückgezogen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011	vertagt Ja 19
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. 61/037] 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-Denkmalschutzgesetz 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. 61/037 empfiehlt die Verwaltung entsprechend, den jeweiligen Antrag auf Erlass einer Erhaltungsatzung 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 ökologische 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

Erläuterungen und Begründungen:

In dem beiliegenden Antragschreiben wird für die Straßen An den Linden, Ohligser Weg, Kölner Straße, Am Strauch und Kirschenweg die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefordert.

Da es für die Straßen Kirschenweg (Vorlage WP 09-14 SV 61/036) und An den Linden (Vorlage WP 09-14 SV 61/037) bereits eigene Anträge gibt, wird sich im weiteren Verlauf zum Vermeiden von Überschneidungen nur noch auf die übrigen genannten Straßen bezogen.

Das Instrument der Erhaltungssatzung ist durch den § 172 Abs. 1 BauGB definiert. Dieser Paragraph (zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten) besagt in seinem 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 aufgrund 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 Straßen Ohligser Weg, Am Strauch und Kölner Straße sind damals nicht in der Auflistung erschienen. Gleiches gilt für den Rosenweg.

Die Auflistung der Straßen im Antrag ist nicht willkürlich, umfassen sie doch jeweils ganz oder in Teilabschnitten oder auf einer Straßenseite Grundstücke des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG. Es soll also auf anderer Ebene Einfluss auf die Entscheidungen des Bauvereins genommen werden.

Jedoch ist die bauplanungsrechtliche Situation der genannten Straßen genauso unterschiedlich wie ihre jeweilige städtebauliche Gestalt.
Von einem zusammenhängenden Siedlungs- und Straßenbild, etwa auch noch mit ebenso einheitlichen historischen Wurzeln und erkennbar gemeinsamen Gestaltungsdetails, kann nicht die Rede sein.

Für die Ostseite der Kölner Straße (zwischen Ohligser Werg und Rosenweg) gilt der Bebauungsplan Nr. 151 aus dem Jahr 1991. Es werden hier Baugrenzen definiert, die sich an der Straßenseite der vorhandenen Gebäude orientieren und so auch „Vorgartenfläche“ vor einer Bebauung schützen. Die sonstige Ausweisung ist die als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einem Vollgeschoss. Auch hierdurch wird entsprechend auf den Straßencharakter Rücksicht genommen.

Die weiteren Abschnitte der Kölner Straße in Richtung Süden hin sowie die Westseite sind hier offenbar nicht weiter von Interesse, da es sich vermehrt nicht mehr um Liegenschaften des Gemeinnützigen Bauvereins handelt.

Für den Rosenweg gilt wiederum der Bebauungsplan Nr. 151 auf der Nordseite (mit den Ausweisungen WA II sowie Baugrenzen, die sich ebenfalls wieder an der Straßenfront des Gebäudebestandes orientieren). Auf der Südseite des Rosenweges gilt der § 34 BauGB.

Auf der Südseite des Ohligser Weges (zwischen Kölner Straße und Kirschenweg) gilt ebenfalls der § 34 BauGB, das gilt auch für den größten Teil der Straße Am Strauch (zwischen Kölner Straße und An den Linden), und zwar für beide Straßenseiten.
Lediglich nach Osten hin liegt ein Teil der Nordseite im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50B (aus 1970). Die Ausweisung ist hier „Reines Wohngebiet (WR)“ mit II Vollgeschossen.

In allen genannten Straßen gibt es ein diverses Straßenbild aufgrund der uneinheitlichen Bebauung. Auch die Gebäude im Eigentum des Bauvereins sind im Laufe der Jahre mehr oder weniger um- und/oder angebaut worden. Das gilt insbesondere für die Bereiche entlang der Kölner Straße und des Ohligser Weges, während der Rosenweg sich auf seiner Nordseite noch relativ geschlossen präsentiert. Gleiches gilt für Teilabschnitte der Straße Am Strauch.

Die Kölner Straße wiederum ist – ähnlich wie die Straße An den Linden – von einer beidseitigen Lindenallee geprägt sowie durch ihre Geradlinigkeit. Der betroffene Abschnitt des Ohligser Weges verfügt zumindest auf seiner Südseite über eine geschlossene Baumreihe, die hier das Erscheinungsbild deutlich dominiert.
In keinen Fällen ist diese Situation durch Maßnahmen der Stadt oder des Bauvereins „gefährdet“.

<u>Insofern kann seitens der Verwaltung von der Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB nur dringend abgeraten werden. Substanzielle inhaltliche Aspekte sind nicht zu erkennen.</u>
Ein Erhalt des heutigen Straßenbildes ist mit Hilfe einer Erhaltungssatzung hier nicht zu erreichen. Denkmalschutzrechtliche Aspekte sind ebenfalls nicht zu vermuten.

Auch hier ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass der Aufwand für eine städtebauliche Bestandsaufnahme für Grundstücke/ Gebäude enorm aufwendig wäre, auch finanziell.

Das Instrument der Erhaltungssatzung, welches bisher in Hilden in den Fällen von Seidenweberstraße, Klusenstraße und Kilvertzheide/Grünstraße recht zurückhaltend und daher auch erfolgreich eingesetzt wird, verlöre durch eine Anwendung aus sachfremden Gründen (hier: Beeinflussung der

Baupolitik des Gemeinnützigen Bauvereins) jede Glaubwürdigkeit.

Teilziele des Antrages, etwa der Erhalt von Vorgartenbereichen oder aufgelockerten Gebäudestrukturen, lassen sich durch ein Bebauungsplan-Verfahren wesentlich besser erreichen.

gez. Thiele