

Zusätzliche Erläuterungen

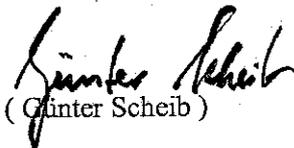
Die vorliegende Sitzungsvorlage wurde erstmals in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11. Mai 2005 beraten. Mit Mehrheit wurde dabei die Einstellung des Bauleitplan-Verfahrens beschlossen.

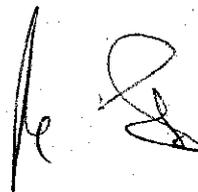
In der Zwischenzeit, also bis zur abschließenden Beratung im Rat, haben sich wiederum betroffene Eigentümer sowohl an die Verwaltung als auch an die im Rat der Stadt Hilden vertretenen Fraktionen gewandt. In diesem Falle sind es diejenigen Anlieger der Straße Zur Verlach, die ein Interesse an der Ausweisung von Wohnbauland auf ihren Grundstücken haben.

In beiden Schreiben wird der Vorwurf erhoben, die Verwaltung hätte gegenüber den „bauwilligen“ Grundstückseigentümern „Baurecht“ nach Abschluss der Verfahren versprochen. Dieser Vorwurf ist falsch. Seitens der Verwaltung wurde nach dem Beschluss zur Fortsetzung des Verfahrens im Jahr 2002 immer auf ein ergebnisoffenes Bauleitplanverfahren verwiesen.

Die Verwaltung hat jedoch darauf hingewiesen, dass dieses Verfahrens seitens der politischen Gremien keine Priorität bei der Bearbeitung zuerkannt bekam. Um dennoch auf Wunsch der Eigentümer das Aufstellungsverfahren kurzfristig fortsetzen zu können, hatte die Verwaltung den „bauwilligen“ Grundstückseigentümern empfohlen, den Landschaftspflegerischen Begleitplan auf Ihre Kosten erstellen zu lassen. Hieraus kann aber – auch auf Grund der bisherigen Entwicklung des Verfahrens in den 90er Jahren – nicht eine Erwartung auf eine „einfache Umsetzung“ abgeleitet werden, und schon gar nicht, dass die Eigentümer am Ende des städtebaulichen Abwägungsprozesses tatsächlich „Baurecht“ auf Ihren Grundstücken erhalten.

Um die Informationen für die Beratung zu komplettieren, sind diese neuerlichen Schreiben der Sitzungsvorlagen als Kopie beigelegt.


(Günter Scheib)



Offener Brief zum Beb.-Plan 211

An den Bürgermeister der Stadt Hilden,
den Amtsleiter des Planungsamtes der Stadt Hilden,
die Vorsitzenden der Fraktionen der im Rat der Stadt Hilden vertretenen Parteien.

Sehr geehrte Damen und Herren,
wie wir aus der Presse entnehmen soll der B.-Plan 211 eingestellt werden. Damit wird vermutlich auch unser Bauvorhaben nicht möglich. Für uns als Bürger der Stadt Hilden ist diese Maßnahme eine Unverschämtheit seitens der Verwaltung!

Als wir vor einiger Zeit eine Bauvoranfrage eingereicht haben wurde uns geraten diese zurückzuziehen und auf das Baurecht des Bebauungsplanes zu warten, welches uns definitiv nach Verfahrensende in Aussicht gestellt wurde. Daher haben wir nicht nur diese Voranfrage zurückgezogen, sondern auch noch **erhebliche Kosten** übernommen als ein "Landschaftsplanerischer Fachbeitrag" erstellt werden müsste.

Nach der Auswertung der Anregungen und Bedenken kommt die Verwaltung nun überraschend zu dem Ergebnis das seitens der Anlieger vom "Eschenweg" kein Interesse vorhanden ist und der Plan daher einzustellen ist. Die Anlieger hatten aber noch nie ein Interesse an einer Bebauung, die Anlieger "Zur Verlach" hingegen haben den flächenmäßig größten Anteil an der Bebauung und werden daher nicht angemessen berücksichtigt.

Hier entsteht der Eindruck das die Entscheidung der Verwaltung eher darauf abzielt die Anlieger des "Pappelweg 4-12" zu beruhigen, für die eine weitere Bebauung Nachteile bringt. Hier sind möglicherweise Klagen in Aussicht gestellt worden, welche so umgangen werden sollen. Dieser Eindruck verstärkt sich wenn man weiß, dass die Verwaltung empfiehlt, eine Fläche die seinerzeit zur Erschließung des Gebietes von der Stadt Hilden gekauft wurde nun an die Anlieger des Pappelweg 4-12 zu verkaufen. Dieses Land wird zur Zeit vorübergehend durch diese Eigentümer als Gartenland von der Stadt Hilden gepachtet.

Diese Fläche, konnte seinerzeit nach langen Verhandlungen durch Herrn Brieden von der Stadt Hilden erworben werden, und ist die Voraussetzung für jede weitere Erschließung in diesen Gebiet. Wird sie verkauft stehen alle anderen, außer den Anliegern "Pappelweg 4-12" mit leeren Händen da!

Keiner hat ein Recht auf eine Bebauung (Planungshoheit der Gemeinde), sollte jedoch der Eindruck entstehen, dass einige Bürger bevorzugt werden steht jedem Bürger der Rechtsweg offen!

Wir fordern daher:

1. Die zum Zweck der Erschließung gekaufte Fläche am "Pappelweg 4-12" darf nicht verkauft werden.
2. Die Bebauung für die Anlieger "Zur Verlach" soll kurzfristig ermöglicht werden. (Siehe auch unser Schreiben an das Planungsamt vom 29.03.05, hier als Anlage hinzugefügt)
3. Die Erschließung des "Eschenweg" soll langfristig möglich bleiben.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit, bitte helfen Sie uns eine gerechte Lösung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

W. Makus
W. Makus

Hilden, am 25.Mai 2005

Eheleute A. und W. Makus
Zur Verlach 58

Hilden, 29.03.2005

Abs.: Eheleute A. u. W. Makus Zur Verlach 58 40723 Hilden

Der Bürgermeister der Stadt Hilden
Amt für Planung und Vermessung

Postfach 100880

Anlage zum
offenen Brief vom 25.05.2005

40708 Hilden

Betr.: B.-Plan 211
Bezug: Ihr Schreiben vom 21.03.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für vorgenanntes Schreiben vom 21.03.2005, Zu der von Ihnen nach der Offenlage des B-Planes 211 erstellten Variante nehmen wir wie folgt Stellung.

In der „Offenlegungsvariante“ erfolgt die Erschließung über einen Anliegerweg, der von der Straße „Pappelweg“ abzweigt und parallel zur Straße „Zur Verlach“ verläuft. **Diese Erschließung wurde uns seinerzeit nach Rücksprache mit dem Planungsamt der Stadt Hilden empfohlen.** Wir halten diesen Entwurf aus folgenden Gründen nach wie vor für die bessere Lösung:

1. Dieser Variante stimmen alle Beteiligten der Straße „Zur Verlach“ zu.
2. Es handelt sich im Bezug auf den Anschluss der Häuser mit Ver- und Entsorgung um die kürzeste Verbindung, und damit auch um die günstigste Lösung.
3. Es ist aus unserer Sicht nicht einzusehen, warum wir nun die Erschließung bis zum „Eschenweg“ bezahlen sollen, zumal aktuell keiner dieser Eigentümer bereit ist anteilige Erschließungskosten zu tragen, oder an einer sofortigen Bebauung interessiert ist.
4. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Eigentümer „Eschenweg“ zu einem späteren Zeitpunkt an einer Bebauung interessiert sein werden, zumal die Erschließung dann zum größten Teil durch uns vorfinanziert wäre.
5. Die Erschließung nach der neuen Variante ist nicht praktikabel, sozial unverträglich und daher völlig abwegig:

Hier soll die Erschließung durch eine Straße zwischen den Häusern „Zur Verlach 60“ und „Zur Verlach 62“ erfolgen.

Die Stadt Hilden hat im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung des „Pappelweg 4 - 12“ eine Fläche erworben um später mit der Fortführung der Bauleitplanung des B-Pl. 211 die Erschließung weiterer Grundstücke über diese Fläche zu ermöglichen. Dieses Land wird zur Zeit von den Eigentümern des Pappelweges als Gartenland genutzt. Diesbezüglich gibt es einen Pachtvertrag mit der Stadt Hilden. Dort ist eine private Nutzung mit zeitlicher Begrenzung vereinbart worden. Nun sind aber die Pächter offenbar nicht mehr bereit die Vorteile die Ihnen vorübergehend gewährt wurden vertragsgemäß aufzugeben. Diese Haltung ist ausgesprochen unsozial. Statt dessen wird jetzt vorgeschlagen, die Erschließung dicht am Haus „Zur Verlach 60“ vorbeizuführen. Dagegen spricht:

1. Dieser Eigentümer war bisher nicht Beteiligter, soll aber nun die Hauptlast tragen, und das auch noch ohne selbst einen Vorteil dadurch zu haben!
2. Erhebliche Bedenken des Eigentümers „Zur Verlach 60“ wären zu erwarten.
3. Der Abstand zwischen den Häusern „Zur Verlach 60“ und „Zur Verlach 62“ ist so knapp, dass die geplante Straße beidseitig direkt an den vorhandenen Gebäuden vorbei geführt würde.
4. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Stadt Hilden dem Eigentümer „Zur Verlach 60“ die schriftliche Zusage gemacht hat, er sei von der Erschließung nicht betroffen.

Sucht man nun mit den Vorgaben der Stadt Hilden nach einer Lösung für dem primären Zweck der Bauleitplanung, eine Bebauung zu ermöglichen, muß man feststellen das eine Weiterführung des Verfahrens unmöglich wird:

Eine Trassenführung nach der Variante 1b scheidet aus vorgenannten Gründen aus.

Nimmt man nun wieder die alte Trasse und berücksichtigt das eine Teilerschließung abgelehnt werden soll, kommt man auf eine Summe von 100 000 € an Erschließungskosten. Diese Kosten können aber nicht von zwei Parteien alleine getragen werden, und uns ist zur Zeit kein Eigentümer des Eschenweges bekannt, der sich daran beteiligen würde.

Eine Erschließung ohne öffentliche Straßenflächen im Bereich der Grundstücke „Eschenweg“, also nur auf unseren Grundbesitz, ist im Hinblick auf ein späteres Interesse weiterer Interessenten aus dem Eschenweg nicht gerecht. Siehe auch oben, Punkt vier. Eine Beteiligung der Eigentümer am Eschenweg an dieser Fläche ist verständlicher Weise aktuell aber nur dann zu realisieren, wenn die entsprechenden Eigentümer auch jetzt an einer Erschließung interessiert sind, weil sie bauen möchten. Baubedarf besteht aber nur auf dem Flurstück 512. Zur Erschließung müßten also Nachbarflächen aktuell nicht interessierter Eigentümer im Bereich „Eschenweg“ herangezogen werden, welches wie o. a. jedoch nicht möglich ist. Das Flurstück 512 kann also z. Zt. auf diesem Wege mit der Erschließung nicht erreicht werden.

Die Vorgaben der Stadt Hilden führen daher letztlich zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens.

Wenn die Stadt Hilden hingegen eine Bebauung ermöglichen möchte, müssen die Vorgaben noch einmal überarbeitet werden.

Wir schlagen daher vor wie folgt zu planen:

1. Um Planungssicherheit zu erlangen sollte das gesamte Gebiet des B-Pl. 211 als Satzung Rechtskraft bekommen, die Umsetzung sollte jedoch vom Interesse der jeweiligen Eigentümer abhängig gemacht werden.
2. Erschließung nach der „Offenlegungsvariante“ über die dafür vorgesehene Fläche der Stadt Hilden in südlicher Richtung zunächst nur bis zum Flurstück 1816 mit einem als Anliegerweg für die Häuser „Zur Verlach“. (Da die Zufahrt der Feuerwehr auf einem drei Meter breiten Streifen im Bereich „Pappelweg 4-12“ keine Probleme mit sich bringt, ist auch hier nicht davon auszugehen.)
3. Weitere Umsetzung der Erschließung in südlicher Richtung erst bei Bedarf.
4. Erschließung der Grundstücke „Eschenweg“ zum gegebenen Zeitpunkt über Flächen aller beteiligten Eigentümer, soweit diese Flächen vorhanden sind, bzw. auch teilweise über die Flurstücke 702 und 269.
5. Um jetzt die Erschließung des Flurstücks 512 zu erreichen, könnte im Einzelfall geprüft werden den Anschluß direkt vom Eschenweg aus zu ermöglichen. Dazu müsste die Garage an der westlichen Flurstücksgrenze abgerissen werden.

Die hier vorgeschlagene teilweise Realisierung eines Bebauungsplanes ist de facto nichts anderes, als die seinerzeit durchgeführte teilweise Erschließung des Bebauungsgebietes für den „Pappelweg 4-12“, vermutlich nach § 34 BauBG. Wir vertrauen daher auf die gleiche Behandlung durch die Stadt Hilden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Klaus Spielmann, Zur Verlach 62a, 40723 Hilden
Telefon: privat 02103/80391
Büro 02103/72179
Email: spielm@arcor.de

07.06.2005

Herrn Bürgermeister
Günter Scheib
- persönlich -

Am Rathaus 1
40721 Hilden



Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 211

Sehr geehrter Herr Scheib, sehr geehrte Damen und Herren,

der offene Brief zum B-Plan 211 der in gleicher Weise betroffenen Anlieger, Familie Makus, vom 25. Mai 2005 liegt mir vor: Deren Anliegen, kurzfristig Baurecht für die Anlieger „Zur Verlach“ zu erhalten teile ich uneingeschränkt.

In der Rheinischen Post vom 10. Mai 2005 wird berichtet: „Hinterland am Eschenweg wird nicht bebaut“. Dies erweckt bei mir den Eindruck, dass bei den Überlegungen und der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss die Interessen der Eigentümer „Zur Verlach“ nur wenig Beachtung fanden. Abschließend kam es zu dem Beschluss, das Verfahren einzustellen.

Der nicht immer freundliche Ton im Brief meiner Nachbarn ist aus meiner Sicht in der Tat darauf zurückzuführen, dass die Verwaltung Erwartungen geweckt hat, dass eine zügige und „einfache“ Umsetzung des B-Planes möglich sei und wir von daher die Kosten für den „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ übernommen haben. Die später verwaltungsseitig geforderte komplette Erschließungsanlage und die für uns kurzfristig und überraschend vorgestellte Variante Ib haben diesen Entwicklungsgang einer „einfachen“ Umsetzung nicht unbedingt unterstützt. Letztlich möchte ich hierzu erklären, dass ich grundsätzlich auch die Variante Ib akzeptieren kann.

Von daher bitte ich Sie, in der Sitzung des Rates unsere Argumente nochmals hervorzuheben, um hoffentlich noch eine Umkehr der Mehrheitsmeinung zu bewirken.

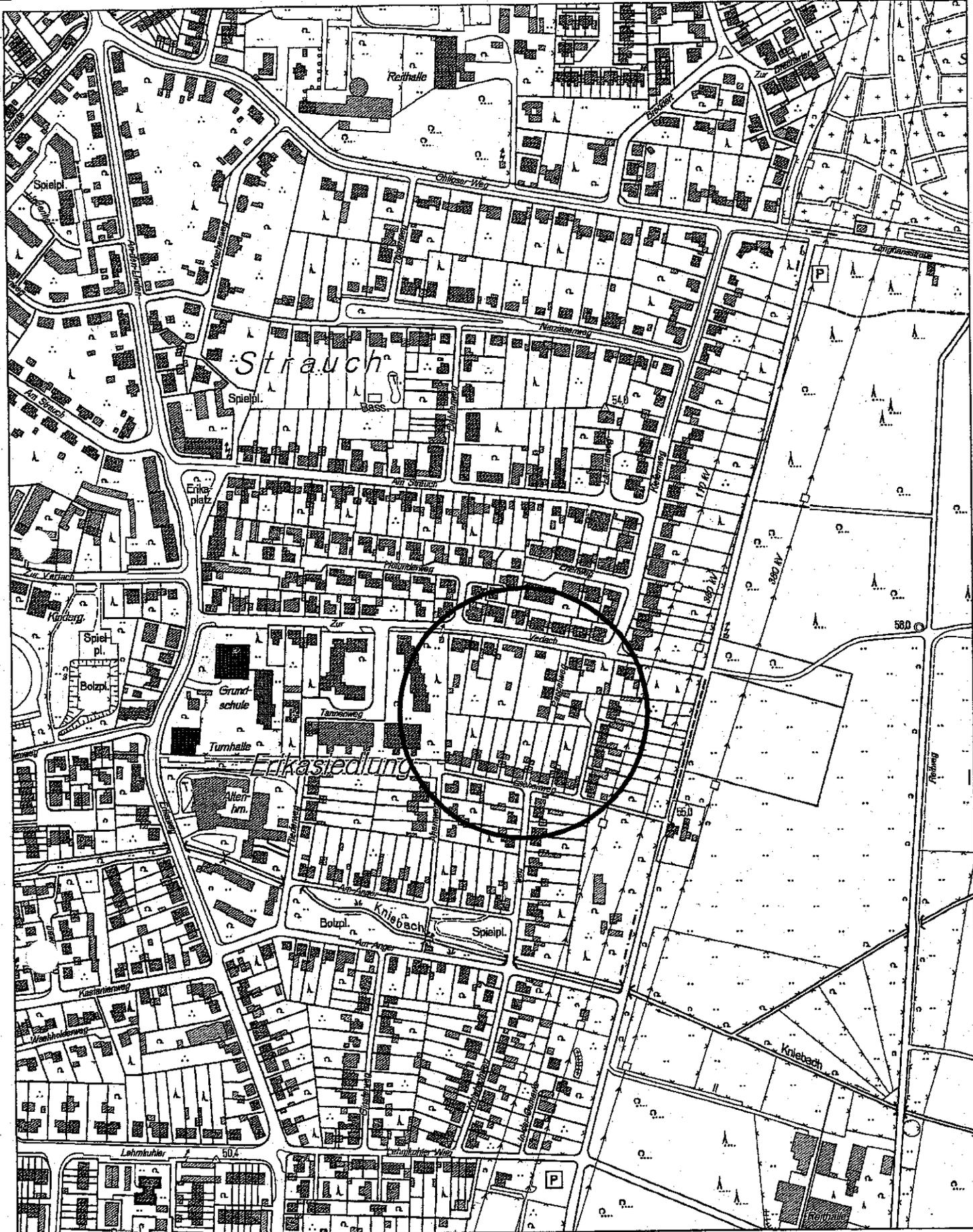
Letztlich möchte ich noch kurz auf Vorwürfe der Anlieger Pappelweg eingehen, ich sei als Mitarbeiter der Stadtverwaltung bevorzugt worden. Ich habe mich stets an die entsprechenden Mitarbeiter als Bürger gewandt und keine bevorzugte Behandlung erwartet, sogar bewusst versucht diesen Anschein zu vermeiden. Allerdings muss ich als Besitzer eines Grundstücks in Hilden auch die Möglichkeit haben, meine Interessen angemessen zu vertreten.

Nach dem oben geschilderten Ablauf des Verfahrens könnte eher der Vorwurf erhoben werden, dass es für Bürger in Hilden schwierig und fast unmöglich ist, Baurecht zu erlangen, wenn nicht bereits ein Bauträger deren Interessen massiv vertritt.

Mit freundlichen Grüßen

Spielmann

9.6.
10/06
an d. B. +
ein unbeschränkter
09 → SV 29/6. Mehr
Herrn Scheib/Träger und B.
im R.S. von...
er. lf



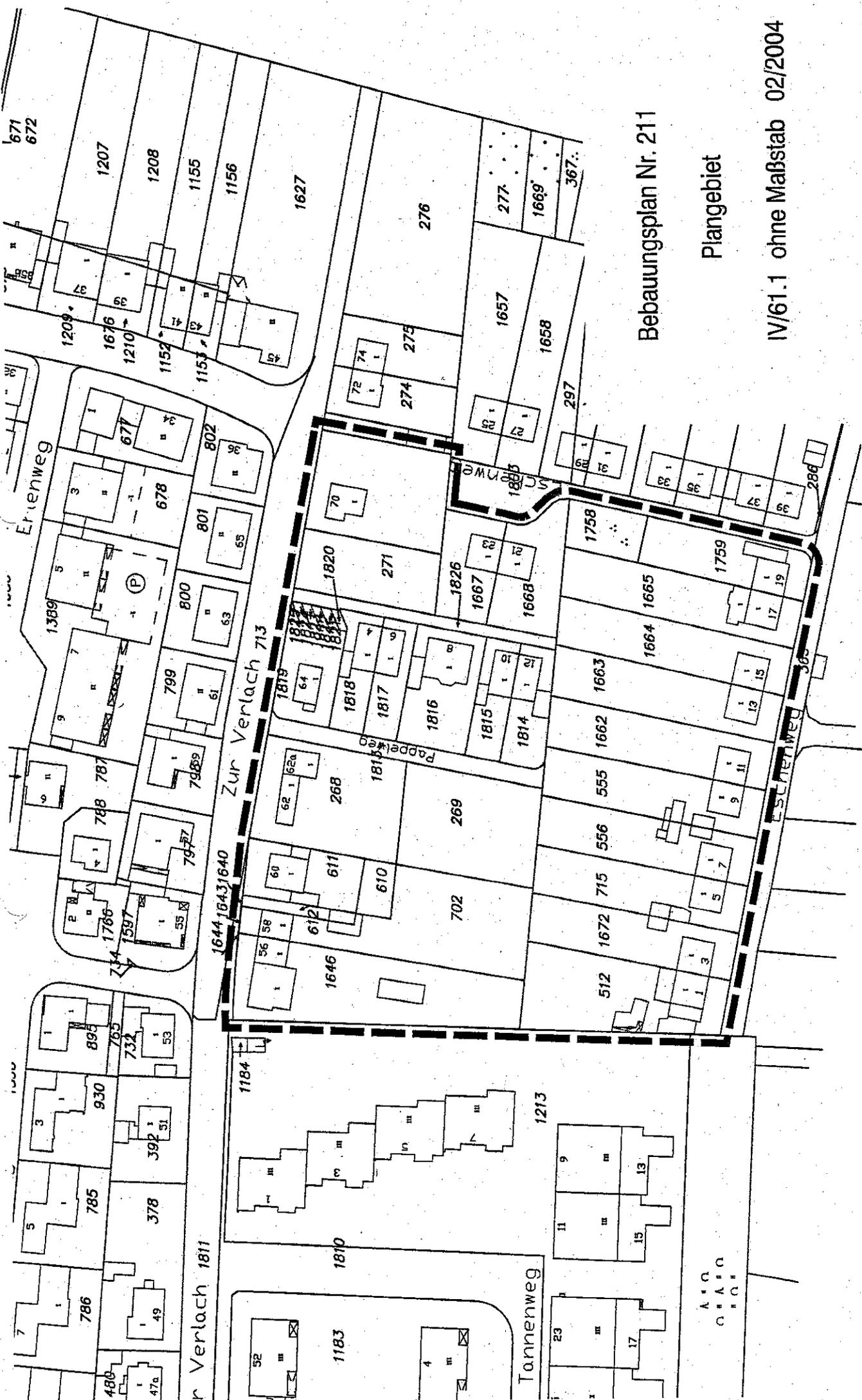
**Bebauungsplan Nr. 211
Zur Verlach / Eschenweg**

Lage im Stadtgebiet

Deutsche Grundkarte 1:5000 Grundriß

IV/61.1 - 12.12.2003





Bebauungsplan Nr. 211

Plangebiet

IV/61.1 ohne Maßstab 02/2004

A 1 0
C 1 0
E 1 0

