

Antragstext:

Die SPD-Fraktion Hilden beantragt nach §1 Abs. 1 der „Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Hilden und seine Ausschüsse“ folgenden Punkt zur Beratung und Beschlussfassung auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 22.03.2017 aufzunehmen:

Bebauungsplan Nr. 32 B, 1.Änderung für den Bereich Beethovenstr./Zelterstr./Johann-Sebastian-Bach-Str.:

Aufstellungsbeschluss und Verhängung einer Veränderungssperre für das Plangebiet.

Erläuterungen zum Antrag:

Durch die Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32B hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung neu definiert werden. Dabei darf die Gebäudehöhe maximal vier (4) Geschosse nicht überschreiten, die Firsthöhe ist entsprechend festzuschreiben. Die Baukörper sollen gegliedert sein, die einzelnen Fassaden erkennbar. Damit soll erreicht werden, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in die bestehende Situation einfügen.

Die Verwaltung wird gebeten, eine entsprechende Sitzungsvorlage vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja

(hier ankreuzen)

nein

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Gesehen Klausgrete

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorliegende Antrag der SPD-Fraktion bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 32B, der im Oktober 2015 rechtswirksam wurde.

Dieser Bebauungsplan umfasst drei grundsätzlich unterschiedliche Teilbereiche: im Westen wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen (Bestand), im Norden und Osten wird der öffentliche Straßenraum der Johann-Sebastian-Bach-Straße dargestellt (ebenfalls Bestand), im Zentrum des Bebauungsplangebietes liegt eine als „Kerngebiet (MK)“ ausgewiesene Fläche, in der sich zur Zeit ein 12-/13-geschossiges Mehrfamilienhaus (Beethovenstraße 31/33) sowie ein kleines Nahversorgungszentrum befinden.

Für den Bereich von Wohnhaus und Nahversorgungszentrum enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

MK (Kerngebiet); GRZ 1,0, GFZ 3,0, FD (Flachdach), max. Geschossigkeit IV (im südöstlichen Eckbereich mindestens II, aber maximal IV Vollgeschosse).

Die **städtebauliche Konzeption** wird in der Begründung zum **Bebauungsplan** wie folgt beschrieben:

„Das planerische städtebauliche Konzept orientiert sich in weiten Teilen an den vorhandenen Strukturen, indem an der Nutzung als Nahversorgungsstandort innerhalb eines MK-Gebietes auch zukünftig festgehalten wird. Ebenfalls soll die Grünfläche weiterhin größtenteils unangetastet und planungsrechtlich gesichert bleiben. Lediglich der private nördliche Teil der Grünfläche wird aus der grafischen und planungsrechtlichen Darstellung als bisherige zusammenhängende Grünfläche herausgenommen und als nichtüberbaubare Grundstücksfläche eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgewiesen. Der Charakter der Grünfläche bleibt erhalten. Die ursprüngliche Ausweisung als öffentliche Straßenfläche entfällt.

Mit der Möglichkeit, in Zukunft innerhalb der als MK ausgewiesenen überbaubaren Fläche die Erdgeschoss gewerblich nutzen zu können und ab dem I.OG Wohnen zu ermöglichen, bietet sich die Chance, diesen Bereich nachhaltig durch eine Stärkung der Wohn- und Gewerbenutzung zu beleben.

Festgesetzt wird für das gesamte MK-Gebiet eine maximal IV-geschossige Bebauung, wobei hier in einem Teilbereich eine II-IV-Geschossigkeit vorgegeben wird. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden Flachdächer vorgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Straßenraumsituation gegenüber der im alten Bebauungsplan Nr. 32 noch geplanten, wäre eine Überplanung des gestalterisch vernachlässigten und vollständig versiegelten Straßenraums der Johann-Sebastian-Bach-Straße langfristig anzustreben, um dadurch die Attraktivität und Akzeptanz dieses städtischen Nahversorgungsbereiches zu erhöhen.

Die Stärkung des Standortes durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Verbindung mit Wohnen und einer Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes würden sich in die funktionelle Struktur des Quartiers einfügen und die Planungsintention der Stadt Hilden unterstreichen.

Eine Überplanung der Verkehrsflächen im Sinne einer Attraktivierung des Straßenraumes ist allerdings derzeit nicht absehbar.

Die bereits erwähnte II-IV-Geschossigkeit wird nur für den unmittelbaren Eckbereich der Beethovenstraße mit der Johann-Sebastian-Bach-Straße ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den städtebaulich auffälligsten Punkt im Schnittpunkt zweier Straßen (Ecksituation). Die aus der mindestens II-geschossigen Bauweise resultierende Gebäudehöhe verleiht einem möglichen Neubau ein eigenes gestalterisches Gewicht gegenüber der i.d.R. höheren Wohnbebauung der Umgebung und verbindet dies mit der Chance, auch eine vielfältigere Nutzung (z.B. Wohnen) für einen

Neubau umzusetzen.“ [Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 32 B, Seite 5/6; 2015]

In der Bauberatung bei der Stadtverwaltung Hilden (hier: Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt; Planungs- und Vermessungsamt; Team Wirtschaftsförderung) wird derzeit ein Projekt diskutiert, welches sich auf den heutigen Standort des Nahversorgungszentrums bezieht. Der Grundstücksbereich hat eine Größe von ca. 4.000m² und liegt genau im Eckbereich von Beethovenstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Es ist seitens des Projektträgers daran gedacht, einerseits den gewerblichen Teil des Nahversorgungszentrums zu erneuern, durch eine größere gewerblich nutzbare Fläche für einen Supermarkt (Discounter oder Vollversorger) sowie kleinere Ladeneinheiten wie Bäcker, Kiosk u. ä.. Andererseits sollen ab dem I. Obergeschoss Wohnungen gebaut werden; insgesamt über 110 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, nach Aussagen des Projektträgers als Mietwohnungen für den eigenen Bestand im „preisgedämpften“ Sektor (also in der Kaltmiete zwischen dem öffentlich geförderten Wohnungsbau und dem Hochpreissektor angesiedelt).

Die Stellplätze für die Wohneinheiten sollen, so die derzeitige Planung, zum einen in einer Tiefgarage mit ca. 80 Plätzen, zum anderen in einer erdgeschossigen Parkpalette mit 44 Stellplätzen untergebracht werden (=> 124 private Stellplätze).

Für die Deckung des gewerblichen Stellplatzbedarfes (Kundenparkplätze) ist daran gedacht, den öffentlichen Straßenraum der Johann-Sebastian-Bach-Straße nördlich des Nahversorgungszentrums (in Richtung Molzhausweg/Schumannstraße) auf Kosten des Projektträgers umzugestalten, um dort anstelle der heute vorhandenen ca. 32 in Zukunft ca. 64 öffentliche Parkplätze zu erhalten. Die Ausrichtung des Projektes auf die Nahversorgungsfunktion für den Hildener Norden wird dadurch überdeutlich. Eine Ausweitung des Stellplatz-Angebotes ist nicht im Sinne der Nahversorgungsfunktion.

Näheres muss natürlich einem späteren Bauantragsverfahren bzw. einer Bauvoranfrage und den damit verbundenen konkreteren Planungen vorbehalten sein. Dies gilt z.B. auch für die Planung von Zu- und Ausfahrten zu den Parkplätzen oder der Tiefgarage. Veränderungen im öffentlichen Straßenraum gingen jeweils zu Lasten des Projektträgers und würden vertraglich gesichert.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein offizieller Antrag des Projektträgers vor.

Nach ersten Gesprächen zwischen Verwaltung und Projektträger wurde am 01.02.2017 dem Stadtentwicklungsausschuss das Projekt vorgestellt. Die Rückmeldungen aus dem Ausschuss führten zu weiteren Gesprächen mit dem Projektträger, der die konzeptionelle Planung daraufhin umgestellt hat.

Entsprechende Pläne können in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.04.2017 vorgestellt werden.

Die städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 32 B würden erfüllt, die Ausweisungen eingehalten.

Ebenfalls angemerkt werden darf an dieser Stelle, dass auch das städtische Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, welches sich derzeit in der Fortschreibung befindet, durch das diskutierte Projekt unterstützt würde: Der Standort ist in dieser Fortschreibung als Nahversorgungsstandort Hilden-Nord ausdrücklich ausgewiesen. Eine Stärkung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 32B ist daher sehr zu begrüßen.

Es darf nicht vergessen werden, dass das heute bestehende Nahversorgungszentrum äußerlich und funktional „in die Jahre gekommen ist“. Es verfügt über bauliche und strukturelle Mängel, die eine Neuvermietung leerstehender Ladenlokale durchaus schwierig macht. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32B war die missbräuchliche Nutzung eines solchen leer stehenden Ladenlokals.

Bei einer Umsetzung des Projektes dagegen erhält man neben zahlreichen „bezahlbaren“ Neu-

bauwohnungen und einem aufgewerteten Nahversorgungszentrum zusätzliche öffentliche Parkplätze, die beispielsweise auch dem Nachbarschaftszentrum Friedenskirche zu Gute kommen können. Es gibt also ein nachvollziehbares öffentliches Interesse an der Umsetzung des Projektes.

Der Antrag der SPD-Fraktion zielt nun darauf ab, 1. eine Gebäudehöhe festzuschreiben, mit der eine IV-Geschossigkeit nicht überschritten werden kann, und 2. eine Fassadengliederung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die dazu beiträgt, einzelne Fassaden (gemeint sind wahrscheinlich: einzelne Gebäude) erkennbar zu machen und so das Vorhaben in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen.

Hierzu soll ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden verbunden mit dem Erlass einer Veränderungssperre.

Hinsichtlich der angesprochenen IV-Geschossigkeit, die der Bebauungsplan als Obergrenze vorsieht, ist zunächst zu vermerken, dass im Planungsrecht mit der Angabe der Geschossigkeit implizit immer auch ein „Dachgeschoss“ verbunden ist. Dieses „Dachgeschoss“ wird nicht auf die Geschosshöhe angerechnet, wenn es (bei einem Ausbau als Satteldach) drei Viertel der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschreitet; bei einem Ausbau als Flachdach (= Staffelgeschoss) dürfen zwei Drittel der darunterliegenden Geschossfläche nicht überschritten werden (§ 2 Abs. 5 BauO NRW; gültig bis 31.12.2017).

(Hinweis:

Nach § 2 Abs. 6 BauO NRW in der ab dem 01.01.2018 geltenden Fassung ist das oberste Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.)

Der Projektträger geht in seiner Planung daher von IV Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss (Staffelgeschoss; Flachdach) aus.

Insofern wird der Antrag der SPD dahingehend interpretiert, im Bebauungsplan eine solche Gebäudehöhe festzuschreiben (entgegen dem heutigen Spielraum bezüglich der Gebäudehöhe), die ein zu Wohnzwecken ausgebautes „Dachgeschoss“ unmöglich machen würde.

Hierzu ist der § 39 BauGB „Vertrauensschaden“ zu zitieren:

„Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitung für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.“

Ein solcher Vertrauensschaden würde hier aller Voraussicht nach eintreten.

Dies gilt umso mehr, als dass sich das Projekt hinsichtlich seiner geplanten Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen würde. Folgende Beispiele machen das deutlich: Höhe des Gebäudes Beethovenstraße 31/33 ca. 33m, Joh.-Seb.-Bach-Straße 2-12 ca. 13m; Neubau-Projekt Wandhöhe Staffelgeschoss ca. 16m.

Weiterhin beantragt die SPD-Fraktion gestalterische Festsetzungen, um die Einfügung in die Umgebung zu erreichen.

Um solche gestalterischen Festsetzungen städtebaulich zu rechtfertigen und zu begründen, ist eine entsprechende, für gestalterisch unsensible Eingriffe empfindliche Umgebung erforderlich. Allerdings fehlt es hinsichtlich der Gebäudegestaltung an maßstabgebenden Vorgaben aus der Umgebung.

Schließlich regt die SPD-Fraktion in ihrem Antrag die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses mit gleichzeitiger Verhängung einer Veränderungssperre an.

Aus Verwaltungssicht ist hierzu auszuführen, dass die Verhängung einer Veränderungssperre zunächst nicht sinnvoll ist, da kein offizieller Antrag vorliegt und damit auch keine Fristen zu beachten sind.

Üblicherweise würde erst eine Zurückstellung nach § 15 BauGB „Zurückstellung von Baugesuchen“ erfolgen (für die Dauer eines Jahres); eine Veränderungssperre (nach § 14 BauGB) würde sich der Zurückstellung anschließen, sollte bis dahin keine Übereinkunft gefunden worden sein. Auch eine unbegründete Zurückstellung bzw. Veränderungssperre kann zu einem Vertrauensschaden im Sinne von § 39 BauGB führen (Zeitfaktor).

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass sich aus dem eingangs dargestellten Projekt für das Grundstück Beethovenstraße/Johann-Sebastian-Bach-Straße kein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB besteht, d. h. keine Gründe für ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 32B ableiten lassen; die Rahmenbedingungen dieses erst im Oktober 2015 rechtswirksamen Bebauungsplans werden durch das Projekt eingehalten, die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“ handelt, sind die Festsetzungen natürlicherweise weniger restriktiv als bei Bebauungsplänen, bei denen Bauprojekte bereits konkreter vorliegen.

Daher ist im vorliegenden Fall zu bedenken, dass der Bebauungsplan Nr. 32B es auch zulässt, seinen planerischen Rahmen nicht vollständig auszunutzen und dennoch eine im städtebaulich-funktionalen Zusammenhang ungünstigere Lösung zu verfolgen. Das gilt beispielsweise für den Bau eines auf die autofahrende Kundschaft ausgerichteten größeren SB-Warenhauses mit Parkpalette auf dem Dach; die Größe des Grundstückes gibt auch eine solche Auslegung her.

Da eine solche Nutzung aber nicht nur der Nahversorgungsfunktion widersprechen würde, sondern auch aus verkehrsplanerischer Sicht (Zunahme des Kfz-Verkehrs; Lärmbelastung für die Umgebung) keine Vorteile mit sich bringt, liegt es eher im Interesse der Stadt Hilden, dass ein Projekt mit Einzelhandels- und Wohnnutzung umgesetzt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag abzulehnen.

Gez.
Birgit Alkenings