

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18B gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der Straße Kilvertzheide mit der Grünstraße auf der Westseite der Bundesautobahn A 3, östlich der Hildener Innenstadt und nördlich der S-Bahn-Trasse Hilden – Solingen-Ohligs.

Es umfasst neben einem Teilstück der Straße Kilvertzheide die Flurstücke 672, 1325 bis 1346 sowie 1434 bis 1440, alle in Flur 60 der Gemarkung Hilden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die besondere städtebauliche Gestalt der historischen Siedlung im Eckbereich Kilvertzheide/Grünstraße bauplanungsrechtlich zu sichern.

Erläuterungen und Begründungen:

Im Dezember 2009 beschloss der Rat der Stadt Hilden die „Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Siedlung „Eckbereich Kilvertzheide/Grünstraße“.

Diese Siedlung liegt im Osten der Hildener Innenstadt und stammt aus den Jahren 1913/1914. Das Ziel der Erhaltungssatzung ist seitdem:

„Mit Hilfe dieser Erhaltungssatzung soll erreicht werden, das Erscheinungsbild der Siedlung Kilvertzheide/Grünstraße, welche in den Jahren 1913/1914 errichtet worden ist und in ihrer Gestaltung durch die Hauptideen der Gartenstadtbewegung inspiriert worden ist, als Stück Hildener Siedlungsgeschichte für künftige Generationen zu bewahren.“

Die Erhaltungssatzung wurde damals aufgestellt, da der ursprüngliche Besitzer die Siedlung privatisierte, d.h. die Einzelgebäude an Privatkäufer veräußert wurden, um die Erscheinungsform der Siedlung erhalten zu können. Weil die Instrumente des Landesdenkmalschutzgesetzes nicht angewendet werden konnten, wurde mit Hilfe die Erhaltungssatzung das städtebauliche Ziel der Erhaltung der Siedlung angestrebt.

Mit Hilfe der Erhaltungssatzung konnte in den vergangenen Jahren erreicht werden, dass das Gesamterscheinungsbild der Siedlung – die, das sei hier noch einmal betont, für Hilden einmalig ist – trotz neuer Eigentümer und trotz der von diesen herrührenden Erneuerungs-, Sanierungs- oder Gestaltungsvorstellungen erhalten blieb.

Dabei waren vorsichtige und auf den Siedlungscharakter abgestimmte Maßnahmen sehr wohl möglich. Dazu zählten etwa der Einbau neuer Eingangstüren, neuer Fenster oder Feuchtigkeitssanierungen inkl. neuer Farbanstriche.

Nachdem also die Erhaltungssatzung bis heute ihren Zweck erreicht hat, nämlich die Siedlung als Ganzes zu erhalten und dennoch den Bewohnern/Eigentümern die Möglichkeit zu geben, die Gebäude ihren Bedürfnissen anzupassen, tritt inzwischen ein Problem in den Vordergrund, welches bisher nicht beachtet werden musste.

Die Siedlung liegt im Geltungsbereich zweier unterschiedlicher Bebauungspläne. Der östliche Teil der Siedlung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des übergeleiteten Durchführungsplanes Nr. 18 (aus 06/1962). Der westliche Teil dagegen liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18A aus 04/1974. Dazwischen liegt die Straße Kilvertzheide.

Während sich der östliche Teil in Form von Bauflucht-Linien im Durchführungsplan Nr. 18 wiederfindet (plus der Festlegung als Wohngebiet mit II-geschossiger offener Bebauung), wurde der westliche Teil im Bebauungsplan Nr. 18A „überplant“.

Anstelle der Siedlung sollte eine Abfolge von zwei ca. 30x14m großen, zwingend III-geschossigen Mehrfamilienhäusern entstehen. Diese Vorstellung wurde jedoch – aus heutiger Sicht der Verwal-

tung: zum Glück – bis heute nicht umgesetzt.

Die sich für die historische Siedlung nach der Einzelparzellierung des Bereiches im Zuge der Privatisierung mehr zufällig ergebenden „überbaubaren Grundstückflächen“ haben nun in jüngster Zeit Begehrlichkeiten geweckt hinsichtlich der Ausnutzung weiterer Baumöglichkeiten.

Würde diesen Begehrlichkeiten nachgegeben, ist die Gefahr groß, dass die Siedlung über kurz oder lang ihre Erscheinungsform verliert. Denn trotz einer Erhaltungssatzung müsste einem Bebauungsplan-konformen Baugesuch stattgegeben werden.

Der Widerspruch zwischen moderner Erhaltungssatzung und „altem“ Bebauungsplan kann nur durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes aufgelöst werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, einen Bebauungsplan Nr. 18B neu aufzustellen.

Um das Verfahren inhaltlich und zeitlich begrenzen zu können, sollte das Plangebiet nur den Bereich der historischen Siedlung beinhalten.

Das Planungsziel wäre aus Sicht der Verwaltung, die besondere städtebauliche Gestalt dieser Siedlung im Eckbereich von Kilvertzheide und Grünstraße gemäß den Vorgaben der Erhaltungssatzung nun auch bauplanungsrechtlich zu sichern.

Demgemäß ist der Aufstellungsbeschluss im Beschlussvorschlag formuliert.

Mit dem bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss bestünde anschließend die Möglichkeit, falls erforderlich, Baugesuche zurückzustellen (§ 15 BauGB) oder eventuell – falls es notwendig werden sollte – mit Hilfe einer Satzung zur Veränderungssperre (§ 14 BauGB) für den Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Planungsziel widersprechende, aber beabsichtigte Vorhaben zu untersagen.

Gez.
Birgit Alkenings