

Antragstext:

Am 5. April 2017 wurde im Stadtentwicklungsausschuss über ein Bauvorhaben gesprochen, mit dem vorgesehen ist, das Geschäftszentrum an der Ecke Beethovenstraße/Joh.-Seb.-Bach-Straße abzureißen und zu ersetzen. Über die Abriss- und Baupläne berichtet auch die Rheinische Post am 07.04.2017. Die Rede ist von einer großflächigen Blockbebauung mit neuen Geschäftsflächen und ca. 110 Wohnungen.

Mit der Planung sind wir nicht einverstanden.

Wir beantragen, die Rechtsgrundlage, wonach ein derartig riesiger Klotz gleich neben dem Hochhaus zulässig sein soll, so zu ändern, dass

- die bestehenden Geschäfte in ihrer Existenz geschützt werden;
- die eh schon sehr dichte Bebauung nicht noch extrem weiter erhöht werden kann;
- auf die vielen bereits hier wohnenden Menschen mit ihren sozialen Problemen Rücksicht genommen wird;
- die Verkehrsprobleme der Beethovenstraße nicht noch gezielt weiter verschärft werden;
- die bislang in Eigenregie organisierte Nachbarschaftshilfe und Sozialarbeit zur Verhinderung eines sozialen Brennpunkts gesichert wird, anstatt sie ohne Not aufs Spiel zu setzen;
- das Viertel, in dem alleine das Hochhaus schon gut 100 Wohnungen auf engstem Raum beherbergt, mit einer weiteren Baumaßnahme der LEG für insgesamt zusätzlich 150 Wohnungen nicht aus allen Fugen platzt;
- die soziale Belastbarkeitsgrenze des Viertels in einer ohnehin schon angespannten Situation nicht sehenden Auges überschritten wird.

Wir beantragen, notfalls alle dem Stadtrat zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel auszuschöpfen, um über Art und Maß eventueller Veränderungen in Ruhe grundlegend sprechen zu können. Wir legen Wert auf eine angemessene Bürgerbeteiligung und bieten unsere Mitarbeit bei der Suche nach einer ausgewogenen Lösung an.

Begründung:

An der Beethovenstraße geht die Angst um. Nach unserem Besuch bei der Sitzung im Stadtentwicklungsausschuss haben wir große Sorgen was auf uns zukommt. Auch die Einzelheiten, die über die Bauplanung in der Zeitung zu lesen waren lassen für uns schlimmes befürchten.

Wir haben an unserem Standort keine einfache Situation. Hier in der Nachbarschaft leben viele sozial benachteiligte Menschen, die aber alle bislang auf unterschiedliche Weise aufgefangen werden. Sei es durch das preisgünstige Angebot eines einfachen Supermarkts, oder durch meine Bäckerei mit Café, das sich für viele Gruppen zum beliebten Treff entwickelt hat. Hier treffen sich Demenzkranke und Autisten genauso wie Book-Crossing-Freunde. Mein Café fungiert auch als unkomplizierter Nachbarschaftstreff für viele Alleinstehende die hier wohnen, die einfach mal vor die Tür wollen und Kontakt suchen. Um all diesen Menschen mit den unterschiedlichsten Sorgen, Nöten und auch Behinderungen besser begegnen zu können, habe ich vor einiger Zeit ein Seminar zum Umgang mit Demenzkranken und, obwohl ich Atheistin bin, ein Seelsorgeseminar bei der Kirche absolviert. Beides hilft mir, mit den Menschen und ihren Problemen besser umgehen zu können und ihnen zu helfen.

Wenn unser kleines Geschäftszentrum hier abgerissen wird, sehen wir für all das keine Zukunft mehr. Ich sehe auch für meinen Bäcker und meine Konditortätigkeit schwarz, denn mit Abriss und Aufgabe der Bäckerei und Backstube verlieren wir unsere Existenzgrundlage. Den Supermarktmitarbeitern wird es nicht anders gehen. Auch der kleine Tabak- und Schreibwarenladen, der Friseur-

salon und das griechische Lokal, alles langjährige Geschäfte, werden wohl den Bach runter gehen. Die Mieter der Wohnungen über unserer Ladenzeile, die dort zum Teil seit Jahrzehnten wohnen, fürchten dass ihnen der Boden unter den Füßen weggezogen wird. Interessiert das alles niemanden?

Sie sehen, die Neubaupläne bedrohen uns auf der ganzen Linie. Mit über 100 Wohnungen und weiteren zig Wohnungen an der Zelterstraße kommen viele Menschen dazu, ohne dass die sozialen Probleme abnehmen. Im Gegenteil, diejenigen die bisher bei der Bewältigung der Probleme geholfen haben, werden vertrieben. Das macht uns allen hier Angst.

Wir haben uns deshalb entschlossen gemeinsam einen Bürgerantrag nach der Gemeindeordnung zu stellen, der bereits von vielen unterstützt wird. Ich bin beauftragt, Ihnen mit diesem Brief den Antrag mit den bisher gesammelten Unterschriften vorzulegen. Die Unterschriftenaktion wird fortgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung nach § 24 GO NRW bezieht sich auf die Diskussion eines Baukonzeptes eines möglichen Investors zur Modernisierung des Einkaufszentrums an der Beethovenstraße / Johann-Sebastian-Bach-Straße. Sie basiert auf die Beratung der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/121 im Stadtentwicklungsausschuss am 05.04.2017.

Die genannte Sitzungsvorlage beschäftigte sich mit einem Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Hilden, einen Aufstellungsbeschluss für eine erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32B zu fassen und gleichzeitig eine Veränderungssperre zu erlassen. Der Antrag der SPD-Fraktion wurde am 05.04.2017 mehrheitlich abgelehnt.

Die Sitzungsvorlage zum Antrag der SPD-Fraktion ist dieser Sitzungsvorlage noch einmal zur Information und zur Vermeidung von Wiederholungen beigefügt.-

Die Verwaltung kann nachvollziehen, dass sich einige der jetzigen Mieter aufgrund der laufenden Diskussionen über eine Neubebauung Sorgen machen, ob sie weiterhin ihre Wohnung oder ihr Geschäft mieten können.

Inhaltlich ist jedoch festzustellen, dass viele der Anliegen, die in der Anregung nach § 24 GO NRW formuliert werden, sich dem unmittelbaren Einfluss der Stadt entziehen.

Dennoch wird hier darauf eingegangen, um dem Stadtentwicklungsausschuss ein umfassenderes Bild zu vermitteln.

In der Begründung zum vorliegenden Antrag werden viele Hinweise darauf gegeben, wie wichtig das Ladenzentrum für die Menschen in der Umgebung ist, und zwar weit über die reine Versorgungsfunktion hinaus.

Insbesondere werden diverse soziale Funktionen herausgestellt. Deren Wert ist unbestritten und auch unbestreitbar, jedoch nicht mit den Mitteln des Bau- und Planungsrechtes beizubehalten oder zu fördern.

Zu den baurechtlichen Belangen der Anregung ist festzustellen, dass die Stadt zwar „Rahmenbedingungen“ vorgeben kann, aber ansonsten der jeweilige Eigentümer entscheidet, ob und was er bauen möchte.

Beispielhaft ist diese Situation in Bezug auf die in der Anregung gewünschte Erhaltung des Ladenzentrums. Die Stadt kann hier den Eigentümer nicht zwingen, das Objekt in der heutigen Form zu sanieren. Sie kann ihn auch nicht zwingen, das Gebäude abzureißen. Genauso wenig kann die Stadt Vorgaben dazu machen, dass bestehende Mietverhältnisse aufrechterhalten werden müssen.

Mit Hilfe der Bauleitplanung wurde schon in den 1970er Jahren die planungsrechtliche Grundlage für ein Ladenzentrum / ein Nahversorgungszentrum gelegt; der Bebauungsplan Nr. 32 wurde 1974 rechtswirksam, mit einer Ausweisung als „Kerngebiet (MK)“.

Das vorhandene Zentrum besitzt neben der (Nah-)Versorgung für Lebensmittel und sonstige Produkte des täglichen Bedarfs auch die Funktion eines Treffpunkts für die Nachbarschaft. Deshalb ist es Ziel der Stadt Hilden, dass ein für das Sozialleben wichtiges Zentrum an diesem Standort in dem Wohngebiet zwischen Beethovenstraße und Händelstraße möglichst lange und auch für künftige Generationen erhalten bleibt.

Dafür muss sich aber das Ladenzentrum in der Konkurrenz zu anderen Wettbewerbsstandorten „marktgerecht“ aufstellen können.

Das heißt verkürzt: gefordert sind zeitgemäße große und helle Verkaufsflächen, die barrierefrei sind und in denen sich die Menschen gerne aufhalten.

Diesen modernen Ansprüchen genügen die vorhandenen Gebäude schon lange nicht mehr. Das erkennt man schon daran, dass nach Auszug der Sparkasse für das Objekt kein adäquater Nachnutzer gefunden wurde.

Bereits das erste Hildener Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept vom 15.12.2005 hat die Funktionsfähigkeit der Ladenzeile Beethovenstraße / Johann-Sebastian-Bach-Straße vor dem Hintergrund des eingeschränkten Versorgungsangebotes sowie der ehemaligen, nicht mehr für den Kundenverkehr vorgesehenen Sparkassenfiliale nur als eingeschränkt vorhanden angesehen.

Die Verkaufsfläche des Norma-Marktes ist mit rund 380 m² viel zu klein, um Norma oder einen vergleichbaren Lebensmittel-Discounter als „Hauptanker“ des Zentrums mittel- und langfristig halten zu können. Um einen Vergleich zu ermöglichen: Die Aldi-Filiale an der Gerresheimer Straße hat eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m², Edeka Kuhland zusammen mit den Nebenflächen am Nordmarkt eine Verkaufsfläche von rund 1.900 m².

Auch die Gutachter, die zurzeit das neue Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept bearbeiten, empfehlen den Erhalt des Zentrums. Eine wichtige Grundlage hierfür bildet – auch aus Sicht dieser Gutachter – die Realisierung einer marktkonformen Ladengröße für einen Lebensmittel-Discounter.

Der Bebauungsplan Nr. 32B aus 2015 hat neben dem Ausschluss von unerwünschten Nutzungen (z.B. Spielhallen, Rotlicht-Nutzungen) die planungsrechtlichen Grundlagen für eine entsprechende privatwirtschaftliche Betätigung geschaffen, etwa durch die Ermöglichung von mehr Wohnungen. Damit liegt eine Voraussetzung für Investoren vor, auch das Ladenzentrum zu modernisieren und konkurrenzfähig zu machen.

Wie eine solche Modernisierung abläuft, ob durch Abriss und Neubau oder durch Sanierung des Bestandes, ist eine Entscheidung des Grundstückseigentümers bzw. eines Investors auf Basis der jeweiligen Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Nicht geändert hat der Bebauungsplan Nr. 32 B die prinzipielle Ausweisung als „Kerngebiet (MK)“, die schon seit 1974 gilt. Somit sind alle Nutzungen, die bisher möglich waren, auch weiterhin möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 32B wurde in einem ordnungsgemäßen Verfahren aufgestellt, welches natürlich auch entsprechende Bürgerbeteiligungsphasen beinhaltet (Bürgeranhörung am 20.03.2014; öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplans in der Zeit vom 13.07.2015 bis einschließlich 28.08.2015). Diese Möglichkeiten wurden auch wahrgenommen.

Durch den Abschluss des Aufstellungsverfahrens mit dem Satzungsbeschluss und der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 08.10.2015 gibt es auf Bebauungsplan-Ebene keine weitere Beteiligungsmöglichkeit mehr.

Das Baugenehmigungsverfahren wiederum hat noch gar nicht begonnen, da derzeit keine konkrete Planung in Form eines Bauantrages vorliegt.

Erst dann können Fragen wie der Stellplatznachweis oder der Einfluss auf die Verkehrssituation vor Ort geprüft werden.

Das Baukonzept, welches Anlass für den Antrag der SPD-Fraktion war, stimmt – soweit es heute beurteilt werden kann – mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein. Das reduziert die zulässige bzw. entschädigungslose Möglichkeit der Einflussnahme der Stadt Hilden mit Hilfe des Planungsrechts gegen Null. Es besteht ein Anspruch auf eine Baugenehmigung bei einem Bebauungsplan-konformen Projekt.

Sollte das zurzeit diskutierte oder ein ähnliches Projekt weiter bis hin zu einer Umsetzung konkretisiert werden, müssen die von der Antragstellerin aufgeworfenen privatrechtlichen Fragen und Befürchtungen zwischen den Bestandmietern und einem neuen Investor/Vermieter bzw. Grundstückseigentümer auf Grundlage der jeweiligen privatrechtlichen Vertragsgrundlagen geklärt und eine Einigung herbeigeführt werden. Wie die Bauphase überbrückt und der Bezug der neuen Gewerbeflächen erfolgen könnte, ist z.B. von den privaten Akteuren untereinander zu klären.

Die Stadt Hilden kann nur im Rahmen der Wirtschaftsförderung die heutigen Mieter der Gewerbeflächen unterstützen, z.B. durch Vermittlung und Hilfe bei den Verhandlungen zur Miete eines anderen Geschäftslokals.

Da die Stadt Hilden auf Grundlage des Bau- und Planungsrechts keine Grundlage hat einzugreifen, kann die Stadtverwaltung nur empfehlen, die Anregung nach § 24 GO NRW abzulehnen. Denn sowohl die Sicherung des Nahversorgungszentrums an der Beethovenstraße als auch der Bau neuer Wohnungen ist im Interesse der Stadt Hilden. Im weiteren Verfahren wird die Stadt Hilden im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf achten, dass der Transformationsprozess möglichst reibungslos umgesetzt werden kann. Entsprechende Gespräche mit dem möglichen Investor haben bereits stattgefunden und werden auch weiterhin erfolgen.

Ein Hinweis zu den Anlagen:

Die Antragstellerin hat ihre Einwilligungserklärung nach Datenschutzgesetz NRW gegeben, so dass Name und Adresse nicht geschwärzt werden mussten.

Gez.
B. Alkenings