

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/105/1
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43: Antrag der Fraktion Allianz für Hilden vom 09.11.2016	

01.02.2017 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 2.2

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.2, 2.3 und 3.1. Die Beschlussfassung wird bei dem jeweiligen TOP protokolliert.

Einleitend erläuterte Frau Hoff nochmals ausführlich die planungsrechtliche Situation. Sie stellte anhand der Liegenschaftskarte dar, dass eine Bebauung der Gartenbereiche nach § 34 BauGB nicht gänzlich auszuschließen sei. Diese könne sich auch auf das Hintergelände erstrecken, da ersichtlich sei, dass der Bereich bereits durch bestehende Wohnbebauung, gewerbl. Nutzung und Garagenhöfe vorbelastet sei. Wie die Wertung eines Gerichts im Fall von Klageverfahren ausfalle, könne nicht vorausgesagt werden. Es bestehe keine Garantie, dass der hintere Grundstücksbereich ohne Bebauungsplan unbebaut bleibe. Es sei auch politischer Wille, dass eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werde. Dies könne jedoch nur durch einen Bebauungsplan, der die Möglichkeit biete Baufenster festzusetzen, gewährleistet werden.

Herr Buchner erklärte, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewünscht sei. Er wies auf die Alternativen aus der Bürgerschaft hin und bat um Erstellung einer Variante 6, die einen Kompromiss des Verwaltungsvorschlages (Alternative 5) und den Forderungen der Bürgerinnen und Bürger beinhalten solle. Weiter forderte er, dass im Bebauungsplan die Schaffung öffentlich geförderten Wohnungsbaus festgesetzt werden solle. Die Anzahl sei abhängig von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

Herr Burchartz beschwerte sich, dass der Tagesordnungspunkt „Einwohnerfragestunde“ nicht aufgerufen worden sei und den Bürgerinnen und Bürgern somit die Möglichkeit genommen worden sei, ihre Meinung zu äußern, die bei der Diskussion berücksichtigt werden müsse. Frau Barata verwies hier auf die Geschäftsordnung. Die Einwohnerfragestunde werde immer gegen 17:30 Uhr durchgeführt. Sie sagte zu, dass dies künftig in der Einladung besser verdeutlicht werde, damit bei der Bürgerschaft keine Irritationen entstehen.

Herr Burchartz beantragte, die Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu verschieben und stellte den nachfolgenden Antrag:

Die Allianz für Hilden beantragt, für den Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41 – 43 zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB NW in Verbindung mit der DIN 5034, eine Verschattung innerhalb des geplanten Baugebietes sowie der angrenzenden Bestandsbebauung zu vermeiden. Die ausreichende Belichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Begründung:

Nach § 1, (6) Nr. 1 BauGB bzw. § 24, (1) BauGB bilden die allgemeinen Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang. § 136, (3), Nr. 1, a) BauGB definiert „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ als „die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten“. Die Besonnung und Belichtung ist damit essentieller Bestandteil der Abwägung. Ob eine ausreichende Besonnung und Belichtung sichergestellt ist, ist eine Tatsachenfeststellung.

Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ regelt zunächst als „anerkannte Regeln der Technik“ die Mindestanforderungen. Werden die Anforderungen nach DIN 5034-1 nicht erfüllt, ist die Planung mangelbehaftet.

Die in DIN 5034-1 geforderte einstündige Besonnungsdauer am 17. Januar ist als wohngyienische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zu sehen. Diese Auffassung hat auch das Bundesverwaltungsgericht (4 A 4.04 vom 23. Feb. 2005) in seiner Urteilsbegründung vertreten. Es hebt in diesem Urteil auch den besonderen Wert der Besonnungsdauer „in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders kostbar empfunden wird“ hervor.

Die DIN 5034-1, insbesondere die Besonnungsdauer am Stichtag 17. Januar, kann damit als Grenze – Mindestanforderung – zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1, (6), Nr. 1 BauGB herangezogen werden.

Es genügt nicht, dass hygienische oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht drohen, um die Zumutbarkeit einer Verschattung festzustellen. Beeinträchtigungen der Wohnqualität muss ein Planbetroffener nicht bis zur Schwelle von Gesundheitsgefahren hinnehmen.

Auch in der Literatur sind in Erhebungen von Barrier und Gilgen sowie Granjean (E. Granjean, A. Gilgen: Umwelthygiene in der Raumplanung, 1973) „Minimale Forderungen an die Besonnung von Wohnungen“ aufgestellt worden. Als „wünschenswert“ gilt diesen Autoren zufolge eine mindestens zwei- bis dreistündige Besonnungsdauer in Zimmermitte am 08. Februar für Wohn- und Kinderzimmer. Die Wohnung kann als gut besonnt gelten, wenn die gewichtete Besonnungsdauer an einem klaren Tag – am 21. Dezember 2,0 Stunden für Wohn- und Kinderzimmer (Sonnentiefstand), - am 08. Februar 3,0 Stunden für Wohn- und Kinderzimmer (mittlerer Wintertag) beträgt.

Nach dem zuvor beschriebenen, sind daher nach Auffassung der ALLIANZ für Hilden ausreichende Abstände zwischen den einzelnen geplanten Baukörpern einerseits, sowie zwischen den geplanten Baukörpern und der Bestandsbebauung andererseits, einzuhalten. Über den Zuschnitt der einzelnen Wohnungen ist sicher zu stellen, dass mindestens jeweils ein Wohnraum entsprechend der DIN 5034-1 ausreichend belichtet ist.

Weiter beschwerte sich Herr Burchartz darüber, dass die Verwaltung wohl anstrebe, das Plangebiet auszuweiten und die Grundstücke bis zur Schützenstraße 51 umfassen solle. Er stellte die nachfolgende Anfrage und bat um schriftliche Beantwortung:

Die ALLIANZ für Hilden beantragt, dass die Verwaltung offen legt, wie die künftige Erweiterung des Bebauungsplanes 263 – so bereits in SV 61/108 erwähnt – geplant ist. Hiernach ist eine Erweiterung des Bebauungsplanes bis zur Schützenstraße 51 vorgesehen. Wir bitten um schriftliche Beantwortung.

Die Vorsitzende stellte klar, es erfolge in dieser Sitzung keine Beschlussfassung über den Bebauungsplan. Es solle lediglich ein Beschluss über den städtebaulichen Entwurf erfolgen.

Herr Groll erläuterte, dass die Angabe der Hausnummern in der SV 61/108 nicht bedeute, dass sich das Plangebiet ändere. Es seien lediglich bereits Hausnummern für künftige Bauplätze vergeben worden.

Herr Hanten erklärte, eine massive Bebauung im Hinterland sei nicht gewünscht. Der Antrag der Fraktion Bürgeraktion werde nunmehr insoweit modifiziert, in einem Bebauungsplan auf die Hinterlandbebauung zu verzichten.

Frau Schlottmann sprach sich grundsätzlich für einen Bebauungsplan und eine Tiefgarage aus. Der Gedanke der SPD-Fraktion solle aufgegriffen werden und eine für alle Seiten tragbare Lösung

gefunden werden.

Frau Vogel erklärte, dass einer Vertagung zugestimmt werde. Man lege Wert auf eine flächensparende Bebauung, die Tiefgarage sei erwünscht und die Errichtung von sozialem Wohnungsbau solle durch städtebauliche Verträge abgesichert werden.

Herr Joseph sprach sich für eine verträgliche und maßvolle Nachverdichtung aus, daher solle der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe, eine Tiefgarage, GRZ/GFZ enthalten. Bei der Variante 5 solle im Hintergelände in Nachbarschaft zum Grundstück Schützenstraße 37 eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss vorgesehen werden.

Herr Knak bezog sich auf das strategische Stadtentwicklungskonzept, in dem von einer behutsamen Nachverdichtung gesprochen wurde. Dies erreiche man nicht durch eine Hinterlandbebauung. Der Bebauungsplan solle lediglich eine straßenbegleitende Bebauung beinhalten.

Herr Stuhlträger erläuterte, dass in einem Bebauungsplan lediglich festgesetzt werden könne, dass die Gebäude die Standards des sozialen Wohnungsbaus einzuhalten haben. Ob eine Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln und damit die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen erfolge, liege ausschließlich beim Bauherrn. Auch der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages könne nicht erzwungen werden. Die Forderungen, eine Tiefgarage zu errichten und gleichzeitig sozialen Wohnungsbau herzustellen, „beißen“ sich in der Regel. Eine Tiefgarage sei nicht förderfähig. Der Bauherr müsse entscheiden, ob ein solches Projekt für ihn wirtschaftlich sei.

Herr Knak sprach die Bebauung „Am Bürenbach“ an. Hier seien Sozialwohnungen und Tiefgarage entstanden. Herr Stuhlträger antwortete, dass dort eine Mischung aus sozialem Wohnungsbau und Eigentumswohnungen entstanden seien, die teilweise über eine Tiefgarage verfüge.

Herr Hanten betonte die Wichtigkeit des Erhalts der Grünflächen, da diese im Sommer mehr kühlen und daher günstig für das Klima seien.

Frau Barata fasste das Beratungsergebnis zusammen. Die Verwaltung solle alternative Varianten nach Gesprächen mit den Anwohnern erstellen; auch solle eine straßenbegleitende geschlossene Bauweise dargestellt werden. Die Verschattungsstudie solle nochmals thematisiert werden. Die vorliegenden Sitzungsvorlagen werden bis zur April-Sitzung vertagt.

Antragstext:

Die Allianz für Hilden beantragt, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 nicht zu beschließen und der Firma Wirtz & Lück Wohnbau GmbH als Eigentümer des Grundstücks Schützenstraße 43 (Flurstück 727, Flur 58 Gemarkung Hilden) eine Baugenehmigung für den Bau des Mehrfamilienhauses im Rahmen des § 34 BauGB mit einer lückenlosen Grenzbebauung und einer Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:
einstimmig vertagt