

Antragstext:

Die Bürgeraktion nimmt den Verlauf, die Erkenntnisse und das Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung vom 03.11.2016 zum Anlass und beantragt für den Stadtentwicklungsausschuss am 07.12.2016

1. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht weiter zu verfolgen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben;
2. das Bauvorhaben Schützenstr. 41-43 auf die nach § 34 BauGB rechtlich mögliche Bebauung zu reduzieren mit der Maßgabe einer geschlossenen Straßenbebauung, die das durch die Nachbarbebauung vorgegebene Bauvolumen übernimmt und ausschöpft.

Erläuterungen zum Antrag:

Die im Rahmen der Bürgeranhörung vorgetragenen substantiierten Einwände haben die Fülle von Problemen verdeutlicht, die sich mit der Realisierung des Bauvorhabens verbinden. Ursächlich ist dafür nicht etwa eine auf zusätzlichen Wohnraum angelegte Mehrfamilienhausbebauung entlang der Schützenstraße, sondern die für das Quartier auf Kosten der Grünflächen atypische Einfamilienhaus-Planung im Innenbereich. Auf die innere Quartierserschließung sollte daher zugunsten einer optimierten geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung verzichtet werden.

Der Entscheidung könnte Signalwirkung zukommen, soweit sich weitere Absichten zur Hinterlandbebauung - beispielsweise im sich weiter nördlich oder unmittelbar südlich anschließenden Bereich - damit verbinden.

Stadtentwicklung findet in der Regel dann öffentlich Anerkennung, wenn sie mit Augenmaß gepaart wird. Zum Augenmaß gehört aber auch, die Interessen von Investoren bei Entscheidungen zu berücksichtigen und diese mit den städtischen Interessen in Übereinstimmung zu bringen.

Mit dem angelaufenen Bauleitplanverfahren wird erklärtermaßen nicht vorrangig das Ziel verfolgt, in der Summe in nennenswertem Umfang zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Vielmehr wird die bestehende Baustruktur ausweislich der vorgelegten Entwurfspläne zugunsten einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und/oder hochpreisigen Eigentumswohnungen verändert, bei denen das zurzeit nach § 34 BauGB mögliche Bauvolumen entlang der Straße keineswegs ausgeschöpft wird.

Der Fraktion Bürgeraktion ist es im Übrigen wichtig, der sich abzeichnenden Gefahr einer Gentrifizierung entgegenzuwirken, bei der langfristig einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen aufgrund steigender Wohnpreise zugunsten wohlhabender Kreise aus dem Viertel gedrängt werden könnten. Eine derartige Entwicklung könnte vor allem die an der angrenzenden Umlandstraße wohnenden Menschen existenziell treffen. Die dort bereits umgehende Sorge ist nicht von der Hand zu weisen. Ein derartiger sozioökonomischer Strukturwandel wäre außerdem für die Stadtentwicklung völlig kontraproduktiv, weil er die ohnehin kaum zu befriedigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künstlich erhöht und zusätzlichen Druck auf die Ausweisung neuer Baugebiete erzeugen würde.

Die Bürgeraktion hält es für unverantwortlich, angesichts einer sich abzeichnenden, erdrückenden Ablehnung das Bauleitplanverfahren bis zur Entscheidung über den Satzungsbeschluss fortzusetzen und unnütz Ressourcen zu verschwenden.

gez. Ludger Reffgen
Fraktionsvorsitzender

**Stellungnahme der Verwaltung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am
21.06.2017**

In der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/134 „2. Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung über den Städtebaulichen Entwurf“ stellt die Verwaltung zwei Entwürfe für eine bauliche Entwicklung der Grundstücke zur Diskussion:

1. „Kompromissvorschlag“: Gemäß des Auftrags des Stadtentwicklungsausschusses mit den Anliegern entwickelter Entwurf mit ca. 15 Wohneinheiten. Der Entwurf entspricht der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses, eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilien- und mehreren Einfamilienhäusern besteht.
2. „Straßenseitige Bebauung“: Entwurf mit einem Mehrfamilienhaus, ohne Hinterlandbebauung. Der Entwurf ermöglicht nur eine Bebauung an der Straße, es werden ca. 7 Wohneinheiten geschaffen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass mit der Einbeziehung der Variante „Straßenseitige Bebauung“ in die Beschlussvorlage WP 14-20 SV 61/134 zum Städtebaulichen Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 263 dem Anliegen der Fraktion „Bürgeraktion“ entsprochen wurde, ihren Antrag alternativ zur Diskussion zu stellen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag der „Bürgeraktion“ nicht zu folgen, und das Bebauungsplanverfahren auf Basis der Variante „Kompromissvorschlag“ ergebnisoffen fortzuführen.

Hinweis zu den Anlagen:

Die Protokolle der Bürgeranhörung sowie des Gesprächs mit den Anliegern, in dem der Kompromissvorschlag erarbeitet wurde, stehen in gleicher Sitzung in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/134 zur Verfügung. Daher sind hier beigefügt:

- Anlage 1: Antrag der Fraktion Bürgeraktion
- Anlage 2: Auszug aus der Niederschrift vom 01.02.2017
- Anlage 3: Beschlusslauf

Gez. Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

**Stellungnahme der Verwaltung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am
01.02.2017**

In der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/115 „Beschluss über den städtebaulichen Entwurf“ stellt die Verwaltung diverse Entwürfe für eine bauliche Entwicklung der Grundstücke zur Diskussion. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Variante 5 die Variante, die aus heutiger Sicht alle Belange am besten berücksichtigt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden sind keine neuen Erkenntnisse geäußert wurden, die gegen eine bauliche Entwicklung sprechen. Der BUND sprach sich gegen eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche aus.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Antrag nicht zu folgen, und das Bebauungsplanverfahren auf Basis der Variante 5 ergebnisoffen fortzuführen.

Gez. Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Stellungnahme der Verwaltung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.12.2016

Planungsziel:

Ziel des mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2016 aufgestellten Bebauungsplan-Verfahrens ist es, im Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilien- und mehreren Einfamilienhäusern besteht. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 727 (Schützenstraße 43) und einen Teil des Flurstücks 1625 (Schützenstraße 41/ 41A) in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Wie in der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss (WP 14-20 SV 61/95) dargestellt, könnte an der Schützenstraße bereits nach geltendem Recht gemäß § 34 BauGB ein Mehrfamilienhaus gebaut werden. Dabei sind Grenzabstände von mindestens 3m Breite zu den Nachbargrundstücken einzuhalten und die erforderlichen Stellplätze müssten im Hinterland nachgewiesen werden.

Von den Eigentümern ist entlang der Schützenstraße ein Mehrfamilienhaus mit ca. 7 Wohneinheiten vorgesehen (3 Geschosse + Staffelgeschoss), während im Hinterland 7 bis 8 Einfamilienhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise geplant sind. Mit dieser Bebauung würde das hier zur Verfügung stehende Wohnbauland in innenstadtnaher „integrierter“ Lage zur Nachverdichtung mit gemischten Bauformen (MFH und EFH) genutzt.

Antrag der Fraktion „Bürgeraktion“:

Gemäß dem Antrag der „Bürgeraktion“ soll eine Bebauung in Form einer „geschlossenen Straßenbebauung, die das durch die Nachbarbebauung vorgegebene Bauvolumen übernimmt und ausschöpft“, ermöglicht werden. Da die umgebende Bebauung jedoch nicht durchgängig als geschlossene Straßenbebauung errichtet, sondern im Gegenteil sehr different ist, ermöglicht § 34 BauGB diese Bauweise an dieser Stelle nicht.

Ziel des Antrags ist die Bebauung entlang der Straße mit einem Mehrfamilienhaus mit mehr Wohneinheiten, als im städtebaulichen Entwurf derzeit vorgesehen ist, und die Freihaltung des Hinterlandes. Auch diese Bebauung könnte jedoch nur auf Grundlage eines Bebauungsplans genehmigt werden. Die Einstellung des Verfahrens ist daher nicht möglich, wenn dem Bebauungsvorschlag der „Bürgeraktion“ gefolgt werden sollte.

Verfahrensablauf und Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das Verfahren wurde nach dem Aufstellungsbeschluss fortgesetzt mit der Bürgeranhörung am 03.11.2016. In dieser wurden mehrere Bebauungsvarianten vorgestellt, die die Planungsziele, die mit dem Aufstellungsbeschluss verbunden sind, erreichen würden. Das Protokoll der Bürgeranhörung steht im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung und ist dieser Sitzungsvorlage zur Information beigelegt. Derzeit werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, um ihre fachlichen Ansichten zum Planvorhaben in der weiteren Planung berücksichtigen zu können. Diese Beteiligung wird am 12.12.2016 abgeschlossen sein. Im Nachgang können die zusammengetragenen Informationen und Anregungen ausgewertet und entsprechend im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Voraussichtlich in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 01.02.2017 können auf dieser Grundlage die Entwurfsvarianten zur Diskussion gestellt und kann ein Entwurf ausgewählt werden. Damit kann auch das Planungsziel konkretisiert oder ggf. geändert werden (Beschluss über den städtebaulichen Entwurf). Auch ist eine Ortsbegehung beantragt worden. Diese kann vor der Sitzung stattfinden, so dass die weiteren Beschlüsse auf fundierter Grundlage erfolgen können.

Die Verwaltung schlägt aus diesen Gründen vor, die Beschlussfassung zum vorliegenden Antrag auf die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu vertagen, in der auch über den städtebaulichen Entwurf beraten werden soll.

gez. Birgit Alkenings