

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 19.01.2022
AZ.: IV/61.1 BPlan 078 B-12

WP 20-25 SV 61/064

Anregung/Beschwerde nach § 24 GO NRW

Streichung von Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 78B, 12. vereinfachte Änderung für einen Bereich zwischen Gerresheimer Straße und Dorothea-Erxleben-Straße

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen
Personelle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein ☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Hauptausschuss	09.02.2022	Entscheidung
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	27.04.2022	Entscheidung

Anlage 01: Beschwerde Rekel mit Anlagen tlw.
Anlage 02: Lageplan zum Antrag Rekel
Anlage 03: Bebauungsplan_078B-12
Anlage 04: Ausgangspunkt e-mail Rekel
Anlage 05: Antwort Bauaufsicht_07-2021
Anlage 06: Anschreiben Rekel_07-2021
Anlage 07: Antwort an Rekel_09-2021
Anlage 08: Anschreiben Rekel_12-2021
Anlage 09: Antwort an Rekel_12-2021
Anlage 10: Anschreiben Rekel II_12-2021
Anlage 11: Antwort an Rekel II_12-2021
Anlage 12: Anschreiben Rekel_01-2022
Anlage 13: Sitzungsvorlage 61-135 aus 1997
Anlage 14: Protokollauszüge STEA + Rat1997

Beschlussvorschlag für den Hauptausschuss

Die Anregung nach § 24 GO wird zur fachlichen Bewertung an den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen.

Im Anschluss an die Beratung im Stadtentwicklungsausschuss wird die Anregung zur abschließenden Entscheidung an den Rat verwiesen.

Eine Empfehlung zum Antrag spricht der Hauptausschuss nicht aus.

Antragstext:

Wir beantragen die Streichung der zeichnerischen Festsetzungen von Hecken einschließlich der Einzeichnung einer Heckentiefe von 2m und der textlichen Festsetzung der maximalen Gartentorbreite von 1,0 m gemäß unseren roten Eintragungen in Anlage 1.

Begründung:

Sehr geehrte Damen und Herren Ratsmitglieder der Stadt Hilden,

wir beschweren uns unter Berufung auf § 9 der Hauptsatzung der Stadt Hilden gegen die Ausfertigung des Bebauungsplanes 78B 12. Änderung und beantragen ... (siehe Antragstext).

[redaktioneller Hinweis:

Bei der im Antragstext genannten Anlage 1 handelt es sich um die Anlage 1 des Antragsschreibens, die zusammen mit dem Antragsschreiben in Anlage 01 zu dieser Sitzungsvorlage zu finden ist.]

Weil ein Bebauungsplan nicht mit den möglichen Eigentümern abgestimmt wird (Ausnahme kann sein bei Vorhabenbezogenem Bebauungsplan), sondern unabhängig von Eigentümern als Satzung beschlossen wird und dann für alle, auch wechselnde Eigentümer gilt, haben wir unsere Beschwerde nicht mit allen Nachbarn abgestimmt und unterschreiben lassen.

Begründung unserer Beschwerde

Herr Bürgermeister Dr. Pommer hat uns mit Schreiben vom 08.12.2021 Unterlagen geschickt über die Vorbereitung der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 19.02.1997.

In dem undatierten Papier von Herrn Thiele, Anlage 2, werden Hecken erwähnt, bei Herrn Brieden, Anlage 3, Hecken und Gartentorbreiten. In der datierten Sitzungsvorlage Nr. 61/135 von Herrn Thiele vom 23.01.1997, abgezeichnet von zwei weiteren Personen (einer davon Herr Brieden?), sind diese Festsetzungen nicht enthalten. Anlage 4.

Am 19.02.1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 78B 12.Änderung und die entsprechende Satzung beschlossen. Auszugsweise in Anlage 5. In der Niederschrift der Sitzung vom 19.02.1997 ist auch festgehalten, dass ohne Aussprache und wortgenau entsprechend der Sitzungsvorlage Nr. 61/135 beschlossen wurde! Also keine Hecken und Gartentorbreiten!

Im Unterschriftenteil des Bebauungsplanes bestätigen Herr Brieden und Herr Groll am 11.02.1997 die Richtigkeit der Planung. Anlage 1. Die nicht erfolgten Festsetzungen bezüglich der Hecken und Gartentorbreiten wurden nicht gestrichen, der Plan vom 11.02.1997 nicht an die Entscheidungen des Rates der Stadt Hilden vom 19.02.1997 angepasst!

Weil ausschließlich Sie als Rat der Stadt Hilden für demokratische und rechtsstaatliche Beschlüsse von Bebauungsplänen zuständig und für die Umsetzung Ihrer Beschlüsse verantwortlich sind, bitten wir Sie, die Streichung der nicht beschlossenen Festsetzungen bezüglich Hecken und Gartentorbreiten im Bebauungsplan 78B 12. Änderung durchzusetzen.

Zur weiteren Hintergrundinformation haben wir den Schriftverkehr mit der Verwaltung der Stadt Hilden seit 01.07.2021 bis 14.01.2022 beigefügt, Anlage 6.

[redaktioneller Hinweis:

Die Nummerierung der Anlagen im Text bezieht sich nicht auf diese Sitzungsvorlage, sondern auf die von den Antragstellern zusammengestellten Unterlagen, welche nicht nur ihrem Antrag beigefügt sind, sondern auch in 70-facher Ausfertigung an die Stadt Hilden ausgehändigt wurden. Inhaltlich enthalten die von den Antragstellern zusammengestellten Unterlagen die dieser Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen 4-14.]

Hinweise zum Verfahrensablauf:

Gemäß § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung sind zunächst dem Hauptausschuss die Bürgeranregungen vorzulegen, der diese gemäß Abs. 5 inhaltlich zu prüfen und an die zur Entscheidung berechnigte Stelle zu überweisen hat. Bei der Überweisung kann der Hauptausschuss eine Empfehlung aussprechen, an die die zur Entscheidung berechnigte Stelle nicht gebunden ist.

Gemäß § 1 der Zuständigkeitsordnung ist der Rat in dieser Angelegenheit entscheidungsbefugt, da hier seitens der Antragsteller ein von ihm getroffener Satzungsbeschluss in Frage gestellt wird. Gemäß § 6 Abs. 4 Stadtentwicklungsausschuss Ziffer 9 der Zuständigkeitsordnung ist jedoch der Stadtentwicklungsausschuss für verfahrenseinleitende Beschlüsse im Rahmen von Bauleitplanverfahren abschließend entscheidungsbefugt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den Antrag zur fachlichen Bewertung an den Stadtentwicklungsausschuss zu verweisen, die abschließende Entscheidung aber dem Rat vorzubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen, da das Verfahren 1997 formal korrekt und fehlerfrei und unter Beteiligung der damaligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer durchgeführt wurde.

Der Antrag:

Die vorliegende Anregung (siehe Anlage 01) richtet sich gegen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 78B, 12.vereinfachte Änderung aus dem Jahr 1997.

Im Detail soll eine zeichnerische Festsetzung aus dem Bebauungsplan gestrichen werden, mit der in bestimmten Bereichen das Anpflanzen von Hecken vorgegeben ist. Außerdem soll eine Festsetzung gestrichen werden, mit der die Breite von Gartentoröffnungen in der Hecke bestimmt wird. Der Lageplan für den betroffenen Bereich ist als Anlage 02 Teil der Sitzungsvorlage. Der Bebauungsplan ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 03 beigefügt.

Die Vorgeschichte:

Der Hintergrund der Anregung nach § 24 Gemeindeordnung ist die Anfrage aus Juli 2021 an die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden zum Neubau eines Zaunes (Anlage 04).

Auf diese Anfrage erhielten die anfragenden Eheleute seitens der Unteren Bauaufsicht die Antwort, dass im Bebauungsplan Nr. 78B, 12. Änderung festgesetzt ist, dass hier eine Gehölzhecke zu pflanzen ist (siehe Anlage 05). Im Juli 2021 wandten sich die Eheleute mit einem Schreiben an den Bürgermeister, in dem sie die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen in Zweifel zogen (siehe Anlage 06).

Hierzu folgte eine Antwort seitens der Verwaltung, in der die Inhalte des Bebauungsplanes sowie das 1997 abgelaufene Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erläutert wurden (siehe Anlage 07).

Diese Antwort war aus Sicht der Antragsteller nicht zufriedenstellend, so dass sie sich im Dezember 2021 mit einem weiteren Schreiben an den Bürgermeister wendeten, in dem sie sich insbesondere mit der Beschlussfassung zu dem Bebauungsplan Nr. 78B, 12. vereinfachte Änderung aus dem Jahr 1997 beschäftigen und deren Rechtmäßigkeit - und damit verbunden auch die des Bebauungsplanes - anzweifeln (siehe Anlage 08). Insbesondere scheinen die Eheleute, die damalige Sitzungsvorlage in Einzelteile aufzuspalten, und vermuten, dass die Abwägung nicht vollständig durchgeführt wurde. In ihrem Schreiben formulieren sie u.a. auch die Erwartung, eine Begründung zu erhalten, warum in Form eines Bebauungsplanes in ihr Eigentumsrecht eingegriffen wird.

Mit Schreiben vom 08.12.2021 erläuterte die Verwaltung den Eheleuten noch einmal den Sachverhalt.

Die Stadt Hilden hat im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit 1997 von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch gemacht und die von den Eheleuten kritisierten Festsetzungen für den Bebauungsplan formuliert. Es wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung der vereinfachten Änderung im Vorfeld alle beteiligten bzw. betroffenen Grundstückseigentümer angehört wurden und deren schriftlichen Einverständniserklärungen vorliegen (siehe Anlage 09).

Obwohl die Verwaltung von der Richtigkeit der Festsetzungen überzeugt ist, wurde den Eheleuten die Möglichkeit aufgezeigt, einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen zu stellen, um ggfs. einen Kompromiss zu erzielen.

Im Dezember 2021 übersandten die Eheleute an den Bürgermeister jedoch ein weiteres Schreiben, in dem sie erneut der Ablauf und die Inhalte der Beschlussfassung zum Bebauungsplan im Jahr 1997 in Frage stellen und den Vorschlag zu einer einvernehmlichen Lösung ablehnen (siehe Anlage 10).

In der darauffolgenden Antwort der Stadtverwaltung wurde noch einmal die Gültigkeit des Bebauungsplanes festgestellt, aber außerdem auf die Möglichkeit hingewiesen, ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren anzustreben (siehe Anlage 11). Weiterhin wurde den Eheleuten anheimgestellt, sich anwaltlich beraten zu lassen, da eine weitere Rechtsberatung seitens der Stadt Hilden in Bezug auf die ursprüngliche Absicht, einen privaten Zaun zu ändern, nicht mehr geleistet werden kann.

Hierauf antworteten die Eheleute mit zwei Schreiben:

Einmal wurde die hier zu beratende Anregung nach § 24 GO gestellt (Anlage 1), zum anderen wurden in einem weiteren Schreiben nochmals Positionen wiederholt und Aussagen der Stadt in Frage gestellt (Anlage 12).

Der Bebauungsplan Nr. 78B, 12. Änderung:

Der Bebauungsplan Nr. 78B, 12. Änderung (Anlage 03) enthält die Regelung, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Häuserzeile Dorothea-Erxleben-Straße 1 - 15 eine Hecke anzupflanzen ist (Anpflanzen von Sträuchern [Hecke]) und dass innerhalb dieser Hecke Gartentoröffnungen von 1,00m Breite zulässig sind.

Die Art der Hecke wird jedoch nicht vorgegeben. Demnach sind die Grundstückseigentümer frei, was die Art der Hecke angeht. Auch steht es ihnen frei, ob sie hinter der Hecke ein Zaun errichten oder nicht. Da eine Hecke durch den Bebauungsplan vorgegeben ist, folgt aus dem Bebauungsplan, dass, wenn eine „alte“ Hecke beseitigt wird, eine neue Hecke zu pflanzen ist.

Dem damaligen Stand des Baugesetzbuches entsprechend, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78B, 12. Änderung in einem „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Bei der Aufstellung wurden im Vorfeld alle beteiligten bzw. betroffenen Grundstückseigentümer angehört; die schriftlichen Einverständniserklärungen liegen in der Verfahrensakte vor. Das gilt auch für die frühere Eigentümerin des Grundstückes der Antragsteller.

Auf Grundlage der beigefügten Sitzungsvorlage (Anlage 13), in der die zeichnerischen Festsetzungen zur kritisierten Hecke („Anpflanzen von Sträuchern“) und der textlichen Festsetzung zur zulässigen Gartentorbreite eindeutig dargestellt sind, wurde die Abwägung und der Satzungsbeschluss zunächst im Stadtentwicklungsausschuss vorberaten und dann durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen. Anschließend wurde der Beschluss öffentlich bekannt gemacht und damit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Da die Antragsteller sich in ihren Schreiben und auch im Antrag immer wieder auf die Beschlussfassung aus dem Jahr 1997 beziehen, ist die damalige Sitzungsvorlage beigefügt (Anlage 13). Gleiches gilt für die Protokollauszüge der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss sowie im Rat aus 1997 (Anlage 14).

Bewertung des Antrags aus Sicht der Verwaltung:

Die Abwägungsvorgänge sind durch die Beratung im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat ordnungsgemäß durchgeführt worden.

Die Änderung des Bebauungsplans berührte die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 78B in seiner bis dahin geltenden Fassung nicht und für die damals zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange war sie aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohne Bedeutung.

Die im Rahmen einer vereinfachten Änderung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches von 1997 betroffenen Grundstückseigentümer haben der Änderung zugestimmt.

Weder wurden innerhalb der 1997 im Baugesetzbuch vorgesehenen Frist nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans, Mängel des Bebauungsplanes gerügt noch wurde ein Normenkontrollverfahren angestrengt. Im Gegensatz, die damals Beteiligten haben den Bebauungsplan so wie geplant umgesetzt. Neben dem Bau der Gebäude wurde entlang der Grundstücksgrenze die Hecke gepflanzt. In Absprache zwischen dem Bauträger und der Stadtverwaltung wurde zudem erreicht, dass damals hinter der vorgesehenen Heckenkulisse keine dichten Zäune oder Mauern erstellt werden.

Von daher gibt es aus Sicht der Stadtverwaltung keinen Zweifel an der Rechtswirksamkeit der kritisierten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Übrigen sind nach Einschätzung der Verwaltung die in dem Antrag der Eheleute angesprochenen Festsetzungen zum Heckenpflanzgebot heute aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes wichtiger denn je.

Zum Schluss ist darauf hinzuweisen, dass ein Bebauungsplan nicht mittels einfachen Beschluss des Rates geändert werden kann. Dafür bedarf es vielmehr gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) eines förmlichen Aufstellungsverfahrens mit frühzeitiger Beteiligung, öffentlicher Auslegung des Entwurfs und eines abschließenden Abwägungsbeschlusses in Form eines Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Hilden.

Sollte der Rat bzw. der Ausschuss den Antragstellern folgen, müsste daher - wie in den Hinweisen zum Verfahrensablauf dargestellt - der Stadtentwicklungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines förmlichen Änderungsverfahrens fassen.

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem vorliegenden Antrag der Eheleute nicht zu folgen.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Sollte dem Vorschlag zum Entfall der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78B, die das Anpflanzen von Hecken vorgibt, gefolgt werden, wären die Auswirkungen hinsichtlich ihrer Klimarelevanz in einem Bauleitplanverfahren zu prüfen.

Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Str. 1
40721 Hilden

Hilden, 15. Januar 2022
02103/946103
SiegfriedRekel@web.de

An den Rat der Stadt Hilden
Am Rathaus 1
40721 Hilden

Sehr geehrte Damen und Herren Ratsmitglieder der Stadt Hilden,

wir beschweren uns unter Berufung auf § 9 der Hauptsatzung der Stadt Hilden gegen die Ausfertigung des Bebauungsplanes 78B 12. Änderung und beantragen die Streichung der zeichnerischen Festsetzungen von Hecken einschließlich der Einzeichnung einer Heckentiefe von 2m und der textlichen Festsetzung der maximalen Gartentorbreite von 1,0 m gemäß unseren roten Eintragungen in Anlage 1.

Weil ein Bebauungsplan nicht mit den möglichen Eigentümern abgestimmt wird (Ausnahme kann sein bei Vorhabenbezogenem Bebauungsplan), sondern unabhängig von Eigentümern als Satzung beschlossen wird und dann für alle, auch wechselnde Eigentümer gilt, haben wir unsere Beschwerde nicht mit allen Nachbarn abgestimmt und unterschreiben lassen.

Begründung unserer Beschwerde

Herr Bürgermeister Dr. Pommer hat uns mit Schreiben vom 08.12.2021 Unterlagen geschickt über die Vorbereitung der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 19.02.1997.

In dem undatierten Papier von Herrn Thiele, Anlage 2, werden Hecken erwähnt, bei Herrn Brieden. Anlage 3, Hecken und Gartentorbreiten. In der datierten Sitzungsvorlage Nr. 61/135 von Herrn Thiele vom 23.01.1997, abgezeichnet von zwei weiteren Personen (einer davon Herr Brieden?), sind diese Festsetzungen nicht enthalten. Anlage 4.

Am 19.02.1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 78B 12. Änderung und die entsprechende Satzung beschlossen. Auszugsweise in Anlage 5. In der Niederschrift der Sitzung vom 19.02.1997 ist auch festgehalten, dass ohne Aussprache und wortgenau entsprechend der Sitzungsvorlage Nr. 61/135 beschlossen wurde! Also keine Hecken und Gartentorbreiten!

Im Unterschriftenteil des Bebauungsplanes bestätigen Herr Brieden und Herr Groll am 11.02.1997 die Richtigkeit der Planung. Anlage 1. Die nicht erfolgten Festsetzungen bezüglich der Hecken und Gartentorbreiten wurden nicht gestrichen, der Plan vom 11.02.1997 nicht an die Entscheidungen des Rates der Stadt Hilden vom 19.02.1997 angepasst!

Weil ausschließlich Sie als Rat der Stadt Hilden für demokratische und rechtsstaatliche Beschlüsse von Bebauungsplänen zuständig und für die Umsetzung Ihrer Beschlüsse verantwortlich sind, bitten wir Sie, die Streichung der nicht beschlossenen Festsetzungen bezüglich Hecken und Gartentorbreiten im Bebauungsplan 78B 12. Änderung durchzusetzen.

Zur weiteren Hintergrundinformation haben wir den Schriftverkehr mit der Verwaltung der Stadt Hilden seit 01.07.2021 bis 14.01.2022 beigefügt, Anlage 6.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Beschwerde mit 6 Anlagen insgesamt 70fach für alle Ratsmitglieder und Reserve

Anlage 1 zur Beschwerde der Eheleute Rekel vom 15. Januar 2022 (2-4 Seiten)

Verwendete Planzeichen nach PlanzV 1990

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
o	offene Bauweise
—	Baugrenze
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. 1,0	Geschoßflächenzahl
—	Straßenbegrenzungslinie
	Gemeinschaftsgaragen (für Flurstück 958)
	Anpflanzen von Sträuchern (Hecke)
	Garteneröffnungen sind bis 1,00m Breite zulässig.
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlage
Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Änderung der BaunVO vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Die gestalterischen Festsetzungen beruhen auf § 86 Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der z.Z. gültigen Fassung.

Anfertigung nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzungen der Städtebaulichen Planung werden als richtig und geometrisch eindeutig bescheinigt.

Hilden, den 11.2.97 :
(Brieden)
Lfd. Vermessungsdirektor

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Hilden, den 11.2.1997 :
(Goll)
techn. Angestellter

Gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist die öffentliche Auslegung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B am 7.3.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hilden, den 10.3.1997 :
(Brieden)
Lfd. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung vom 19.02.1997 die Aufstellung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen.

Diese Planänderung hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung vom 19.02.1997 gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z. Z. gültigen Fassung sowie der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen, da

a) durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

b) diese Änderung wegen ihrer Geringfügigkeit für die Träger öffentlicher Belange ohne Bedeutung ist,

c) die Zustimmung der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer vorliegt.

Hilden, den 19.2.1997
Für den Rat der Stadt Hilden:

Bürgermeister

Ratmitglied

Maßstab 1:500

STADT HILDEN

Bebauungsplan Nr. 78 B

12. vereinfachte Änderung





E-Mail

Änderung eines privaten Zaunes - Welche Bestimmungen sind zu beachten?

Von: SiegfriedRekel@web.de

An: Bauaufsicht@hilden.de

Datum: 01.07.2021 11:16:00

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Frau und ich sind Eigentümer des Hauses Dorothea-Erxleben-Str. 1.

Im Westen haben wir unser Grundstück begrenzt mit einer Kirschlorbeerhecke und darin einem Sta-beisenzaun.

Die Kirschlorbeerhecke ist leider sehr anfällig für Mehltau, muss regelmäßig gespritzt werden und muss verjüngt werden, weil die Äste sehr dick geworden sind.

Wir überlegen nun, wie wir im Herbst diesen Bereich umgestalten.

Einen pflegeleichten Holzzaun von 1,80 Meter Höhe können wir uns auch gut vorstellen.

Vorbereitend haben wir die Baumsatzung von Hilden ausgewertet, sie trifft für uns nicht zu.

Eine Satzung über die Gestaltung von Zäunen haben wir nicht gefunden.

Wir bitten deshalb um Auskunft, welche Bestimmungen bei der Veränderung unseres Zaunes zu be-achten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Str. 1
40721 Hilden
Tel. 02103/946103
SiegfriedRekel@web.de

Anlage 6 zur Beschwerde der Eheleute Rekel vom 15. Januar 2022 (25 Seiten)
Nur Hintergrundinformation



E-Mail

WG: Änderung eines privaten Zaunes - Welche Bestimmungen sind zu beachten?

Von: "Neumann, Angela" Angela.Neumann@hilden.de

An: "'SiegfriedRekel@web.de'" SiegfriedRekel@web.de

Datum: 05.07.2021 09:14:58

Sehr geehrte Frau Rekel, sehr geehrter Herr Rekel,

bei der Veränderung Ihres Zaunes sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten.

Für Ihr Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 78 B (12.Änderung).

Demnach ist eine Hecke auf der Grundstücksgrenze vor Ihrem Haus vorgeschrieben. Öffnungen für Gartentore sind bis zu einer Breite von 1,00 m zulässig.

Die Hecke kann daher leider nicht durch einen hohen Holzzaun ersetzt werden.

Es ist jedoch möglich hinter der Hecke einen niedrigen Zaun vorzusehen, sodass der Eindruck der Hecke erhalten wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Angela Neumann

Dipl.-Ing.(FH), M.Sc., Architektin

Stadt Hilden

Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt

Sachgebiet Bauaufsicht/Denkmalschutz 4.OG, Zimmer 403 Am Rathaus 1 40721 Hilden

Tel: +49 2103 72-417

Fax: +49 2103 72-679

Email: angela.neumann@hilden.de <http://www.hilden.de>

Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Str. 1
40721 Hilden

Hilden, 14. Juli 2021
02103/946103

Stadt Hilden

Bürgermeister
Herr Dr. Pommer

Bauverwaltungs-und Bauaufsichtsamt Hilden
Frau Angela Neumann

Betreff: Änderung eines privaten Zaunes, Dorothea-Erxleben-Str. 1

Bezug: Unser Schreiben vom 01.07.2021 E-Mail an Bauaufsicht@hilden.de
Antwort von Frau Neumann vom 05.07.2021 E-Mail an SiegfriedRekel@web.de

Sehr geehrter Herr Dr. Pommer,
sehr geehrte Frau Neumann,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 05.07.2021 wegen unserer Anfrage zur Änderung unseres Zaunes. Wir haben Ihre Hinweise ausgewertet und kommen zu dem Ergebnis, dass wir keinerlei Auflagen wegen der Gestaltung unseres Zaunes zu beachten haben.
Weil der Bebauungsplan 78B mit der 12. vereinfachten Änderung Grundlage Ihrer Antwort ist, wenden wir uns auch an Sie, Herr Dr. Pommer, als Bürgermeister der Stadt Hilden.

Bebauungsplan 78B mit der 12. Änderung vom 19.02.1997

An der öffentlichen Sitzung am 19.02.1997 unter Vorsitz des damaligen Bürgermeisters Scheib habe ich, Siegfried Rekel, persönlich teilgenommen, weil ich interessiert war, dass die Änderung (vorher Eigentumswohnungen mit Tiefgarage) endlich kommt und die Firma AGITAS unsere Reihenhäuser bauen kann.

Unter Tagesordnungspunkt 5 Angelegenheiten des Stadtentwicklungsausschusses wurden sieben Bebauungspläne besprochen. Die 12. Änderung zu Bebauungsplan 78B wurde unter 5h) zuletzt besprochen. Die Veränderungen zum Bau von acht Reihenhäusern waren schnell erledigt. Dann begann eine Diskussion über die Gestaltung der Zäune. Vertreter der Grünen (?) forderten, dass die Zäune nicht zu dicht sein dürfen, damit auch Kleintiere durch können. Dann wurde diskutiert, welche Kleintiere überhaupt in diesem Bereich leben und wie viele etwa und welche Sträucher deshalb angepflanzt werden sollten. Einem Ratsmitglied (CDU?) wurde das offensichtlich zu viel, er forderte zur allgemeinen Erheiterung, dass die Zäune nicht zu hoch sein dürfen, damit die Vögel noch darüber fliegen können.

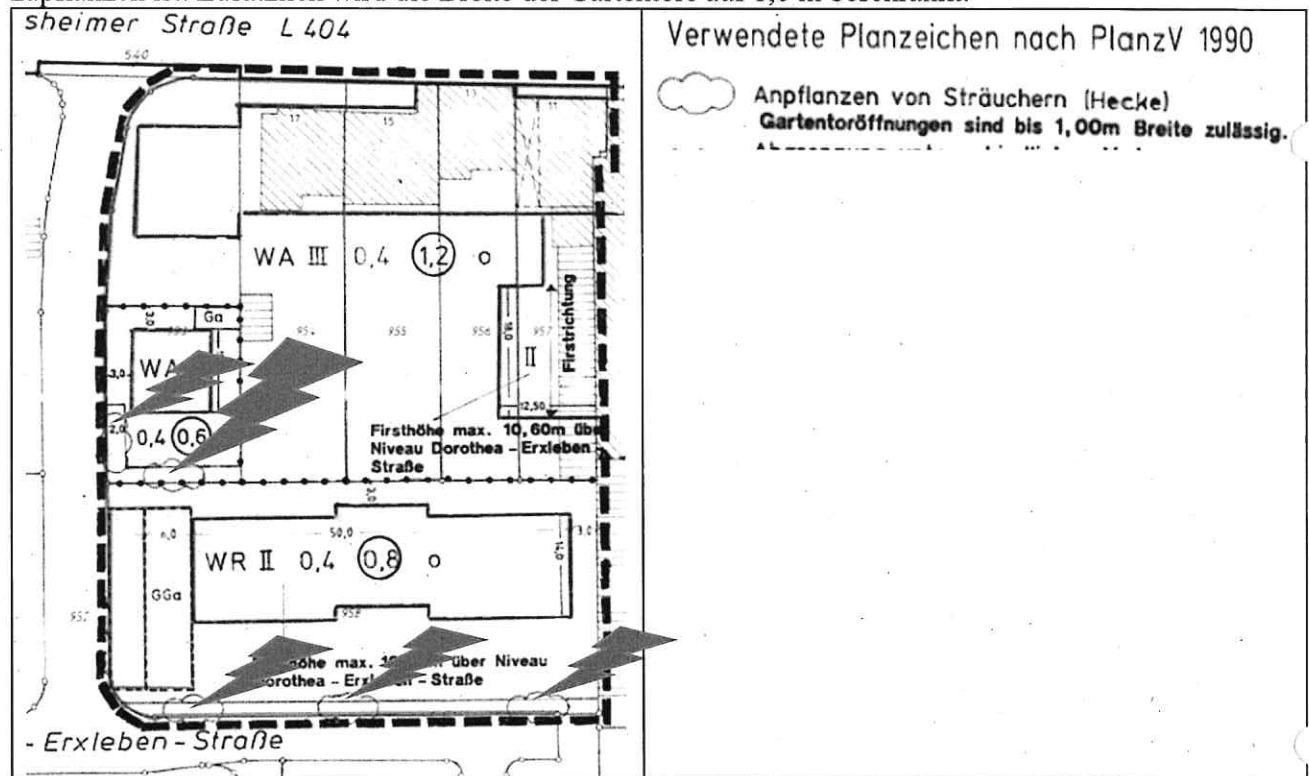
Daraufhin erklärte ein älterer Herr (vom Bauordnungsamt?) sinngemäß: „Die Leute können machen was sie wollen, Sie können denen gar nichts vorschreiben, weil Hilden keine Satzung über die Zäune hat.“ Allgemeines Murren war die Folge und Hinweise, dass er das ja auch früher hätte sagen können, worauf er sinngemäß antwortete: „Die Damen und Herren vom Stadtentwicklungsausschuss hätten sich ja auf den Tagesordnungspunkt vorbereiten können und mich auch schon zu Beginn dieser Diskussion fragen können.“

Für mich war damit klar, Die Firma AGITAS kann unsere Reihenhäuser bauen, die Zäune können wir gestalten wie wir wollen.

Im Protokoll der Sitzung vom 19.02.1997 steht über die Diskussion zum Thema Zaun nichts, wahrscheinlich weil es ein Ergebnisprotokoll ist. Im Protokoll stehen die baulichen Änderungen, jedoch keine Änderungen, die von den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes 78B-00 abweichen. In der 1. bis 11. und der 13. Änderung des Bebauungsplanes 78B stehen ebenfalls keine Festsetzungen oder Hinweise zur Gestaltung der Zäune. In den am 19.02.1997 weiteren sechs besprochenen Änderungen zu Bebauungsplänen wurden ebenfalls keine Festlegungen zu Zäunen getroffen, auch nicht diskutiert.

Verwendete Planzeichen in der 12. Änderung des Bebauungsplanes 78B:

Unter Verwendung der Planzeichen wurde den Eigentümern der Häuser 1a und 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 auferlegt, dass sie eine Hecke mit Sträuchern zur Dorothea-Erxleben-Straße hin anzupflanzen haben und dass auch zwischen den Nachbarn (!) Haus 1a und Haus 1 eine Hecke mit Sträuchern anzupflanzen ist. Zusätzlich wird die Breite der Gartentore auf 1,0 m beschränkt.



Wir haben deshalb viele Bebauungspläne der Stadt Hilden hinsichtlich der Gestaltung von Zäunen angeschaut. Ergebnis:

Wir haben keinen Bebauungsplan gefunden, in dem privaten Eigentümern Auflagen zur Gestaltung ihrer Zäune und Gartentore zu städtischen Anlagen hin gemacht werden.

Wir haben keinen Bebauungsplan gefunden, in dem privaten Eigentümern Auflagen zur Gestaltung ihrer Zäune und Gartentore zu anderen privaten Eigentümern hin gemacht werden.

Anscheinend wurde unter Verwendung der Planzeichen gegen die Beschlüsse des Rates der Stadt Hilden verstoßen.

Wir sehen in der Löschung des entsprechenden Planzeichens und der textlichen Ergänzung die einfachste Korrekturmöglichkeit der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 78B.

Wir bitten um Klärung.

Mit freundlichen Grüßen

Edith und Siegfried Rekel

eb am: 13.09.2021
60.2



Hilden

Stadtverwaltung Hilden . Postfach 100880 . 40708 Hilden

Eheleute
Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Straße 1
40721 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 10.09.2021
Auskunft erteilt Lutz Groll
Zimmer 435
Telefon 02103/72-1416
Fax 02103/72-622
E-Mail lutz.groll@hilden.de
Aktenzeichen IV/61.1 Groll_BPlan 078-012

Öffnungszeiten

Mo und Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Di und Mi 8:00 - 16:00 Uhr
Do 8:00 - 18:00 Uhr

Buslinien 781, 783, 784
Haltestelle Am Rathaus

Änderung eines privaten Zaunes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78, 12.vereinf.Änderung

Sehr geehrte Frau Rekel, sehr geehrter Herr Rekel,

die einschlägigen Baugesetze von Bund und Land (also z.B. das Baugesetzbuch oder die Landesbauordnung NRW) bieten den Städten verschiedene Möglichkeiten, um planerische oder gestalterische Festsetzungen zu machen.

Eine Möglichkeit, von der in der Stadt Hilden und von der Stadt Hilden zahlreich Gebrauch gemacht wurde und wird, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Ihr Grundstück Dorothea-Erxleben-Straße 1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 B, 12.Änderung. Dieser Bebauungsplan enthält u.a. die Regelung, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Häuserzeile Dorothea-Erxleben-Straße 1 - 15 eine Hecke anzupflanzen ist (Anpflanzen von Sträuchern [Hecke]) und dass innerhalb dieser Hecke Gartentoröffnungen von 1,00m Breite zulässig sind.

Die Art der Hecke wird nicht vorgegeben. Demnach sind Sie als Grundstückseigentümer frei, was die Art der Hecke angeht und auch was die Art eines Zaunes angeht, der - wie von Frau Neumann vorgeschlagen - hinter dieser Hecke stehen könnte (aber nicht stehen muss). Nur: eine Hecke ist durch den Bebauungsplan vorgegeben; wenn also eine „alte“ Hecke beseitigt wird, muss eine neue Hecke gepflanzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 78 B, 12.Änderung wurde, wie Sie richtig beschreiben, im Februar 1997 zunächst durch den Stadtentwicklungsausschuss und dann durch den Rat der Stadt Hilden als sog. „vereinfachte Änderung“ als Satzung beschlossen.

Alle Bebauungspläne einer Stadt sind ~~als~~ solche Satzungen. Es ist also nicht erforderlich, eine stadtweite Einfriedungssatzung zu haben, wenn man für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auch Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen machen kann.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 78 B, 12. Änderung wurde zunächst als Verfahrensart eine „vereinfachte Änderung“ gewählt.

Das war nach den damaligen rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches möglich, da die „Grundzüge der Planung“ des bis dahin geltenden Bebauungsplanes nicht berührt wurden. Anschließend wurden seitens der Stadtverwaltung die Zustimmungen der von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer eingeholt.

Nachdem der Bebauungsplan dann durch den Rat beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht wurde (der Bebauungsplan somit als Ortssatzung rechtswirksam wurde), konnte anschließend die Fa. AGITAS mit dem Bau der Gebäude beginnen. In Absprache zwischen AGITAS und der Stadt Hilden wurde zudem erreicht, dass hinter der vorgesehenen Heckenkulisse keine dichten Zäune oder Mauern erstellt werden. So erfolgte dann auch die Umsetzung.

Bei dem erwähnten Satzungsbeschluss durch den Rat war von Anfang an klar, dass aus gestalterischen Gründen für Grundstücke an der Dorothea-Erxleben-Straße Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern im Bebauungsplan festgelegt wurden. Diese Flächen sollten zusammen eine Hecke bilden.

Im Laufe der Jahre sind in zahlreichen anderen Bebauungsplänen der Stadt Hilden Aussagen zur Gestaltung von Einfriedungen oder zur Anpflanzung von Hecken gemacht worden. Diese Festsetzungen können sich als zeichnerische oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan befinden. Beispielhaft möchte ich die Bebauungspläne Nr. 7 A, 3. Änderung für den Bereich „Am alten Sportplatz“, den Bebauungsplan Nr. 244 für den Bereich „Schützenstraße 128 - 138“ oder den Bebauungsplan Nr. 254 für den Bereich „Lindenstraße/Kunibertstraße“ nennen.

Zusammenfassend kann ich Ihnen also folgendes ausführen:

1. Regelungen für die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen benötigen nicht eine stadtweite Satzung, sondern können jeweils in Bebauungsplänen formuliert werden. Das ist in Ihrem Fall so geschehen.
2. Wenn Sie die vorhandene Hecke entfernen möchten, können Sie an deren Stelle nicht nur einen Holzzaun aufstellen, sondern müssen [auch] eine neue Hecke pflanzen, möglichst vor dem Zaun.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit diesen ausführlicheren Informationen die Situation erläutern.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

 9.9.

Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Str. 1
40721 Hilden

Hilden, 02. Dezember 2021
02103/946103
SiegfriedRekel@web.de

Stadtverwaltung Hilden

Bürgermeister
Herr Dr. Pommer

claus.pommer@hilden.de

Bauverwaltungs-und Bauaufsichtsamt Hilden
Frau Angela Neumann

angela.neumann@hilden.de

Planungs- und Vermessungsamt
Herr Lutz Groll

lutz.groll@hilden.de

Unsere Schreiben vom 01.07.2021, 14.07.2021 und 08.09.2021
Ihre Schreiben vom 05.07.2021 und 10.09.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Pommer,
sehr geehrte Frau Neumann, sehr geehrter Herr Groll

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10. September 2021. Zur Beantwortung Ihres Schreibens mussten wir uns zunächst in die Materie des Bebauungsplanes einlesen, das war zeitaufwändig.

Vorweschicken möchten wir, dass es uns nicht um die Beseitigung einer Hecke geht. Das mögen Sie daraus schließen, dass wir fünf städtische Grünanlagen, drei Baumscheiben und zwei Pflanzscheiben, in der Dorothea-Erxleben-Straße pflegen. Jährlich gießen wir auf eigene Kosten diese Grünflächen mit ca. 20 m³ Wasser und müssen der Stadt Hilden dafür auch noch Abwassergebühren bezahlen.

Nun aber zu Ihrem Schreiben vom September 2021.

Die Festsetzung, dass zwischen zwei privaten Grundstücken, Hausnummer 1a und Hausnummer 1, auch Hecken anzupflanzen sind, wurde in Ihrer Antwort nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 78B, 12. Änderung, wurde nur durch den Rat der Stadt Hilden beschlossen, ich war dabei. Ein vorheriger Beschluss durch ein anderes Gremium ist im Gesetz nicht vorgesehen.

Entgegen unserer bisherigen Auffassung, dass eine „Zaunsatzung“ bestehen muss als Grundlage für gestalterische Festsetzungen, stimmen wir zu, dass der Rat der Stadt Hilden im Rahmen eines Baubauungsplanes gestalterische Festsetzungen treffen kann ohne eine stadtweite entsprechende Satzung.

Die Zustimmungen der betroffenen Grundstückseigentümer zur 12. Änderung kennen wir nicht, sind Ihrem Schreiben auch nicht beigelegt.

Die Firma AGITAS hat weder die Hecken geplant, noch ausgeführt, noch etwas über Zäune oder Mauern uns gegenüber erwähnt. Die Hecken sind weder in der Baubeschreibung unseres Reihenhauses enthalten noch im Kaufpreis. Die von Ihnen erwähnte Umsetzung ist also nicht so erfolgt. Zur Vollständigkeit weise ich darauf hin, dass die Firma AGITAS allen Reihenhauskäufern Bäume kostenlos angeboten hat, manche haben welche einpflanzen lassen andere nicht.

Dass von Anfang an klar war, dass Sträucher entlang der Dorothea-Erxleben-Straße eine Hecke bilden sollten, mag sein. Die Frage ist aber, wem das klar war. Jedenfalls nicht allen Mitgliedern des Stadtrates in der Sitzung am 19.02.1997. Die Antwort des älteren Herrn „Die Leute können machen was sie wollen, Sie können denen gar nichts vorschreiben, weil Hilden keine Satzung über die Zäune hat.“ und „Die Damen und Herren vom Stadtentwicklungsausschuss hätten sich ja auf den Tagesordnungspunkt vorbereiten können und mich auch schon zu Beginn dieser Diskussion fragen können.“ beendete jedenfalls die Diskussion um die Gestaltung der Zäune ohne dass etwas beschlossen wurde.

Die beispielhaft genannten Bebauungspläne ab dem Jahr 2002 mit Nr. 7A, 3. Änderung, Nr. 244 und Nr. 254 zeigen eine Explosion von Festsetzungen bei den Bepflanzungen gegenüber den älteren Bebauungsplänen, andererseits aber auch Flexibilität bei Zäunen, heißt es doch auszugsweise in einem Bebauungsplan:

„Einfriedungen maximal 1,2 m hoch als

- Einzeilige Strauchhecken:
- offene Einfriedungen wie Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter in Verbindung mit einer Begrünung durch Hecken oder Kletterpflanzen.
- Mauern: Einfriedungen in Form von Mauern müssen in Material und Farbe dem Hauptbaukörper entsprechen.“

Diese Beispiele dienen aber nicht der Klärung unseres Antrages vom 14.07.2021.

Sie hoffen, dass Sie mit den ausführlichen Informationen Ihres Schreibens vom 10.09.2021 die Situation erläutern konnten. Darum hatten wir Sie nicht gebeten, wir hatten um Klärung gebeten.

Wir hatten erwartet, dass Sie eine Begründung dafür bringen, dass in unser vom Grundgesetz geschütztes Eigentumsrecht eingegriffen wird zugunsten der Festsetzung von Hecken auf unserem Grundstück und der Festsetzung einer maximalen Gartentorbreite von 1,0 Metern. Vor einiger Zeit wurde eine gut gestaltete Einzäunung in Form einer gegliederten Mauer entlang der Dorothea-Erxleben-Straße genehmigt. Es fehlt offensichtlich eine städtebauliche Planungsidee für „grüne Zäune“ in Hilden von der nachvollziehbar Argumente für Festsetzungen abgeleitet werden können. Möglicherweise meinte der ältere Herr das mit: „Hilden hat keine Satzung über Zäune“.

Die Aufstellung und Abwägung von Fakten und Interessen auf unserer privaten Seite und auf städtisch öffentlicher Seite sowie das Ergebnis dieser Abwägung sind zwar nicht Teil des Bebauungsplanes, sind aber Teil der Beschlussfassung über den Bebauungsplan.

Diese Abwägung hat nicht stattgefunden!

Ich habe sie in der Sitzung nicht erlebt, sie ist im Protokoll der Stadtratssitzung nicht dokumentiert. Damit ist der Bebauungsplan 78B, 12.Änderung, zumindest in dem Teil „Hecken mit maximaler Gartentorbreite“, wegen fehlender Abwägung ungültig.

Mit freundlichen Grüßen

Edith und Siegfried Rekel

Ø ab am: 10.12.21.



Hilden

Stadtverwaltung Hilden . Postfach 100880 . 40708 Hilden

Eheleute
Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Straße 1
40721 Hilden

**Planungs- und
Vermessungsamt**

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 08.12.2021
Auskunft erteilt Lutz Groll
Zimmer 435
Telefon 02103/72-1416
Fax 02103/72-622
E-Mail lutz.groll@hilden.de
Aktenzeichen IV/61.1 Groll_BPlan 078B-012

Öffnungszeiten
Mo und Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Di und Mi 8:00 - 16:00 Uhr
Do 8:00 - 18:00 Uhr

Buslinien 781, 783, 784
Haltestelle Am Rathaus

**Änderung eines privaten Zauns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78B, 12.
vereinf. Änderung**

Ihr Schreiben vom 02.12.2021

Sehr geehrte Frau Rekel, sehr geehrter Herr Rekel,

auf Ihr o.g. Schreiben möchte ich gerne antworten, zum einen, um Ihnen einige Hintergründe über die rechtliche Stellung von Bebauungsplänen im Allgemeinen und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 B, 12. vereinf. Änderung im Besonderen zu erläutern, zum anderen, um Ihnen einen Verfahrensvorschlag zur weiteren Vorgehensweise zu machen.

In Ihrem Schreiben formulieren Sie u.a. die Erwartung, eine Begründung zu erhalten, warum in Form eines Bebauungsplanes in Ihr Eigentumsrecht eingegriffen wird.

Die Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB), welches ausführlich und detailliert festlegt, welche Möglichkeiten im öffentlichen Baurecht bestehen, für Grundstücke in einem Stadtgebiet Nutzungen auszuweisen oder zu untersagen. Es führt hier zu weit, die gesamte Entwicklungsgeschichte des Baugesetzbuches und seine verfassungsrechtliche Stellung zu beschreiben; jedenfalls ist das Baugesetzbuch in seiner damaligen Fassung auch Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 B, 12. vereinfachte Änderung im Jahr 1997 gewesen.

Die Stadt Hilden hat im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch gemacht und die bekannten Inhalte für den Bebauungsplan formuliert.

Bei der Aufstellung dieser „vereinfachten Änderung“ wurden im Vorfeld alle beteiligten bzw. betroffenen Grundstückseigentümer angehört; die schriftlichen Einverständniserklärungen liegen vor. Das gilt auch für die frühere Eigentümerin Ihres Grundstückes.

Zu Ihrer Information füge ich Ihnen eine Kopie der damaligen Sitzungsvorlage bei, mit der der „Satzungsbeschluss“ für diesen Bebauungsplan gefasst wurde.

Ebenso beigelegt ist ein Ausdruck des Bebauungsplanes Nr. 78 B, 12. vereinf. Änderung selbst.

Die von Ihnen angesprochene angeblich fehlende Abwägung ist in Form der Beschlüsse erfolgt, die erst durch den Stadtentwicklungsausschuss (als Vorberatung) und dann im Rat der Stadt Hilden gefasst wurden.

Wichtig ist, darauf hinzuweisen, dass die von Ihnen angesprochene Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ausdrücklich Teil des Bebauungsplanes und seiner Begründung gewesen sind. Die Ratsmitglieder haben in Form der Sitzungsvorlage von diesen Sachverhalten Kenntnis genommen und auf Basis dieser Kenntnisse eine Abwägung vorgenommen; der Bebauungsplan wurde mit den bekannten Inhalten als Satzung beschlossen und anschließend öffentlich bekannt gemacht, so dass er dadurch rechtswirksam wurde. Von einer „Ungültigkeit“ kann also keine Rede sein.

Zum weiteren Verfahren möchte ich Ihnen folgenden Vorschlag machen:

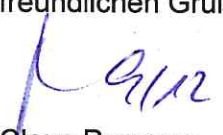
Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann unter bestimmten Umständen auch befreit werden, auf Antrag hin (siehe § 31 BauGB).

Wenn Sie einen solchen Befreiungsantrag stellen möchten, sollte dieser folgenden Inhalt haben:

- Als neuer Zaun wird von Ihnen ein Stabgitterzaun (kein Holzzaun) aufgestellt, mit einer maximalen Höhe von 1,80m;
- Der Zaun wird anschließend von außen mit Efeu oder einem anderen Rankgewächs bepflanzt. Beispiele hierfür gibt es in Ihrer Umgebung.
- Im Falle einer Befreiung von Bebauungsplan-Festsetzungen wird ein Präzedenz-Fall geschaffen für solche Grundstücke, die der betroffenen Festsetzung ebenfalls unterliegen. Das sind in Ihrem Falle die Gebäude Dorothea-Erxleben-Straße 3-15. Sie würden die Bearbeitung eines möglichen Befreiungsantrages sehr erleichtern, wenn Sie die Zustimmung dieser Nachbarn zu Ihrem Vorhaben vorher einholen und dem Antrag beifügen.

Adressat eines solchen Befreiungsantrages wäre das Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt der Stadt Hilden.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

 7.12.



Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Str. 1
40721 Hilden

Hilden, 20. Dezember 2021
02103/946103
SiegfriedRekel@web.de

Stadtverwaltung Hilden

Bürgermeister
Herr Dr. Pommer

claus.pommer@hilden.de

Bauverwaltungs-und Bauaufsichtsamt Hilden
Frau Angela Neumann

angela.neumann@hilden.de

Planungs- und Vermessungsamt
Herr Lutz Groll

lutz.groll@hilden.de

Unsere Schreiben vom 01.07.2021, 14.07.2021, 08.09.2021 und 02.12.2021
Ihre Schreiben vom 05.07.2021, 10.09.2021 und 08.12.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Pommer,
sehr geehrte Frau Neumann, sehr geehrter Herr Groll

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08. Dezember 2021 (Poststempel vom 13.12.2021, bei uns eingegangen am 15.12.2021).

Die kommunale Planungshoheit der Stadt Hilden bestreiten wir nicht. Die Stadt Hilden muss aber auch alle zutreffenden Regelungen des Baugesetzbuches beachten. Die uns bekannten Fassungen enthalten seit 1960 im §1 die wichtige Festlegung:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

In der von Ihnen jetzt übersandten undatierten Entscheidungsbegründung von Herrn Brieden werden aus gestalterischen Gründen Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern festgelegt, allerdings ohne Benennung der öffentlichen und privaten Belange und ohne gerechte Abwägung.

In den von Ihnen jetzt übersandten undatierten „Erläuterungen und Begründung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/135“ von Herrn Thiele ist die Festsetzung von Hecken enthalten, allerdings ohne Benennung der öffentlichen und privaten Belange und ohne gerechte Abwägung.

In der **Sitzungsvorlage Nr. 61/135** selbst, unterzeichnet am 23.01.1997 von Herrn Thiele, ist **keine Festsetzung von Hecken mehr** enthalten. Herr Thiele hat die Hecken gegenüber den vorherigen undatierten „Erläuterungen und Begründung zur Sitzungsvorlage Nr. 61/135“ weggelassen.

Im Protokoll der Ratssitzung vom 19.02.1997 wird im Wortlaut genau dieser Text der Sitzungsvorlage Nr. 61/135 beschlossen, also ohne Festsetzung von Hecken.

Die Ratsmitglieder haben in der Ratssitzung am 19.02.1997 auch keine Abwägung getroffen, weil das **Anpflanzen von Sträuchern nicht Inhalt der Sitzungsvorlage** war und die Sitzungsvorlage gemäß Sitzungsprotokoll **ohne Aussprache** mit 45 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen als Satzung beschlossen wurde.

In dem übersandten Ausdruck des Bebauungsplanes Nr. 78 B, 12. vereinfachte Änderung, sind einige Stempel mit Datum und Namen enthalten. Hierbei ist uns aufgefallen, dass Herr Brieden am 11.02.1997, also acht Tage vor dem Ratsbeschluss, unter anderem „die Festsetzungen der Städtebaulichen Planung (werden) als richtig (und geometrisch eindeutig) bescheinigt“. Zu diesen Festsetzungen gehören auch das Anpflanzen von Sträuchern und die maximale Gartentoröffnung von 1,00 m Breite. Als Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen wird § 86 der BauO NW genannt. Dieser § 86 BauO NW behandelt Örtliche Bauvorschriften als Satzung, was hier nicht der Fall ist, oder als Festsetzung im Bebauungsplan, was hier geschehen ist. Im letzteren Fall sind aber die §§ 1 bis 13 des BauGB zu beachten, was hier nicht der Fall ist, weil ohne Benennung der öffentlichen und privaten Belange und ohne gerechte Abwägung Festsetzungen getroffen wurden. Am 19.02.1997 haben der Bürgermeister Scheib und ein Ratsmitglied unterschrieben, dass der Rat der Stadt Hilden die 12. Änderung des Bebauungsplanes 78B beschlossen hat. Die von Herrn Brieden am 11.02.1997 als richtig bescheinigten Festsetzungen wurden aber nicht entsprechend des Ratsbeschlusses vom 19.02.1997 geändert.

Der Bebauungsplan 78 B, 12. Änderung, ist also zumindest in dem Teil „Hecken mit maximaler Gartentorbreite“ ungültig, weil er am 19.02.1997 so nicht vom Rat der Stadt Hilden beschlossen wurde!

Wären diese Festsetzungen so beschlossen worden, wären sie ungültig wegen fehlender Benennung der öffentlichen und privaten Belange und gerechter Abwägung!

Ihr Vorschlag zum weiteren Verfahren, Stabgitterzaun mit Berankung statt Sträucher (Hecke), zeigt, dass die öffentlichen Belange der Stadt Hilden unklar sind. Eine Hecke bietet u.a. noch Brutmöglichkeit und Nahrung für Vögel, Schutz vor Lärm und Staub, Produktion von Sauerstoff, dagegen ein berankter Stabgitterzaun nahezu nichts von dem. Diesem Vorschlag werden wir nicht folgen, weil hierdurch keine gerechte Abwägung zwischen unseren privaten Belangen, z. B. Art 14 Grundgesetz, und den unklaren öffentlichen Belangen der Stadt Hilden erfolgen kann. Dieses Verfahren ist auch nicht erforderlich, weil es gar keinen Ratsbeschluss vom 19.02.1997 über gestalterische Festsetzungen zu Sträuchern und Gartentoröffnungen gibt!

Weil wir Ihren Vorschlag unseren Nachbarn der Gebäude 1a, 3 bis 15 nicht vorenthalten können, werden wir sie Anfang Januar 2022 darüber informieren. Weil in einem dieser Gebäude ein Ratsmitglied der Stadt Hilden und Parteimitglied einer im Stadtrat vertretenen Partei wohnt, werden wir dann auch die anderen Parteien informieren.

Zum Abschluss unser Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Die Eigentümer der Häuser Dorothea-Erxleben-Str. 1a, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15 berücksichtigen die Festsetzungen Sträucher, Gartentorbreite in ihren weiteren Planungen und evtl. Verkaufsabsichten nicht.

Der Rat der Stadt Hilden ändert den Bebauungsplan 78 B, 12. Änderung, dahingehend, dass die nicht beschlossenen Festsetzungen bezüglich Sträucher und Gartenöffnungen ersatzlos gestrichen werden. Weil das eine Weile dauern wird, bestätigt die Stadtverwaltung Hilden uns und unseren Nachbarn in den Häusern 1a, 3 bis 15, dass die Festsetzungen bezüglich der Sträucher und Gartentoröffnungen nicht beachtet werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Edith und Siegfried Rekel

ab am : 03.01.2022



Hilden

Stadtverwaltung Hilden . Postfach 100880 . 40708 Hilden

Eheleute
Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Straße 1
40721 Hilden

Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 21.12.2021
Auskunft erteilt Lutz Groll
Zimmer 435
Telefon 02103/72-1416
Fax 02103/72-622
E-Mail lutz.groll@hilden.de
Aktenzeichen IV/61.1 Groll_BPlan 78B-012

Öffnungszeiten
Mo und Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Di und Mi 8:00 - 16:00 Uhr
Do 8:00 - 18:00 Uhr

Buslinien 781, 783, 784
Haltestelle Am Rathaus

Änderung eines privaten Zauns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 B, 12. vereinfachte Änderung

Ihr Schreiben vom 20.12.2021

Sehr geehrte Frau Rekel, sehr geehrter Herr Rekel,

auf Ihr o.g. Schreiben möchte ich gerne antworten, da es sachlich nicht zutreffende Aspekte enthält, die nicht unwidersprochen bleiben dürfen.

Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass für die Stadt Hilden weiterhin der Bebauungsplan Nr. 78 B, 12. vereinfachte Änderung in seiner jetzigen Form und mit seinen jetzigen Inhalten die maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen und ähnlichen Themen ist.

Das gilt für Sie und Ihre Nachbarn.

Die von Ihnen geäußerte Auffassung, im Zuge der Beschlussfassung zu dem genannten Bebauungsplan hätte es keine Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen gegeben, weshalb wiederum der Bebauungsplan in Teilen ungültig sei, trifft nicht zu.

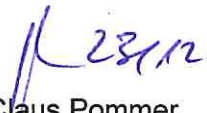
Gerne stelle ich Ihnen anheim, sich diesbezüglich privat anwaltlich beraten zu lassen. Eine weitere Rechtsberatung seitens der Stadt Hilden kann in Bezug auf Ihre ursprüngliche Absicht, einen privaten Zaun zu ändern, nicht mehr geleistet werden.

Ich bedauere, dass Sie sich meinem Vorschlag zur Stellung eines Befreiungsantrages (siehe mein Schreiben vom 08.12.2021) nicht anschließen wollen. Dieser Vorschlag hätte öffentliche und private Interessen gut miteinander vereinbart.

Die von Ihnen gewünschte „Bestätigung“, bestimmte Inhalte des Bebauungsplanes würden nicht gelten, kann ich nicht ausstellen. Es gibt auch derzeit keine Absicht, den hier betroffenen Bebauungsplan durch ein Planänderungsverfahren so zu ändern, dass die von Ihnen bestrittene zeichnerische Festsetzung wegfiele. Es bleibt Ihnen unbenommen, einen solchen Antrag

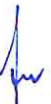
auf Änderung des Bebauungsplanes zu stellen. Dieser Antrag würde dann in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses beraten. Je nach Votum würde der Antrag abgelehnt oder in ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren überführt. Die Dauer eines solchen Verfahrens ist derzeit nicht einzuschätzen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

 22.12.





Anlage 6 zur Beschwerde der Eheleute Rekel vom 15. Januar 2022 (25 Seiten) Nur Hintergrundinformation

Edith und Siegfried Rekel
Dorothea-Erxleben-Str. 1
40721 Hilden

Hilden, 14. Januar 2022
02103/946103
SiegfriedRekel@web.de

Stadtverwaltung Hilden

Bürgermeister
Herr Dr. Pommer

claus.pommer@hilden.de

nachrichtlich:
Bauverwaltungs-und Bauaufsichtsamt Hilden
Frau Angela Neumann

angela.neumann@hilden.de

Planungs- und Vermessungsamt
Herr Lutz Groll

lutz.groll@hilden.de

Unsere Schreiben vom 01.07.2021, 14.07.2021, 08.09.2021, 02.12.2021 und 20.12.2021
Ihre Schreiben vom 05.07.2021, 10.09.2021, 08.12.2021 und 21.12.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Pommer,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21. Dezember 2021 (Poststempel vom 03.01.2022, bei uns eingegangen am 05.01.2022).

Ihr Schreiben beantworten wir **abschnittsweise** in der Reihenfolge Ihres Textes.

auf Ihr o.g. Schreiben möchte ich gerne antworten, da es sachlich nicht zutreffende Aspekte enthält, die nicht unwidersprochen bleiben dürfen.

Unser Schreiben vom 20.12.2021 enthält keine Aspekte, sondern Fakten und Argumente.

Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass für die Stadt Hilden weiterhin der Bebauungsplan Nr. 78 B, 12. vereinfachte Änderung in seiner jetzigen Form und mit seinen jetzigen Inhalten die maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen und ähnlichen Themen ist.

Das gilt für Sie und Ihre Nachbarn.

Das ist uns selbstverständlich klar, unseren Nachbarn müssen Sie das aber selbst mitteilen.

Die von Ihnen geäußerte Auffassung, im Zuge der Beschlussfassung zu dem genannten Bebauungsplan hätte es keine Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen gegeben, weshalb wiederum der Bebauungsplan in Teilen ungültig sei, trifft nicht zu.

Die Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen und die daraus abgeleiteten Entscheidungen für einen Bebauungsplan betrachten wir als den wesentlichen demokratischen, rechtsstaatlichen Vorgang bei der Erstellung von Bebauungsplänen durch eine Gemeinde.

Dass eine Abwägung stattgefunden habe, behaupten Sie nun zum dritten Mal (10.09. 08.12.

21.12.) ohne es zu belegen. Sehr wohl gibt es aber die Sitzungsvorlage Nr. 61/135 vom 23.01.1997 und die Entscheidung des Rates der Stadt Hilden vom 19.02.1997 ohne Festsetzungen für Hecken und Gartentorbreiten. Der Entscheidung des Rates der Stadt Hilden vorgehend hat die Verwaltung bereits am 11.02.1997 die Richtigkeit der Planungen mit Hecken und Gartentorbreiten bestätigt, was aber bezüglich der Festsetzungen für Hecken und Gartentorbreiten falsch ist.

Der Rat der Stadt Hilden respektierte am 19.02.1997 mit 45 Ja-Stimmen unser Eigentumsrecht, die Verwaltung der Stadt Hilden beschneidet aber unser Eigentumsrecht bereits am 11.02.1997 im Vorgriff und ignoriert die anschließende Entscheidung des Rates der Stadt Hilden.

Leider haben Sie zu diesem ungesetzlichen Vorgang nichts erklärt.

Gerne stelle ich Ihnen anheim, sich diesbezüglich privat anwaltlich beraten zu lassen. Eine weitere Rechtsberatung seitens der Stadt Hilden kann in Bezug auf Ihre ursprüngliche Absicht, einen privaten Zaun zu ändern, nicht mehr geleistet werden.

Unsere ursprüngliche Absicht, unseren privaten Zaun nach unseren Vorstellungen ohne Festsetzungen im Bebauungsplan zu gestalten, verfolgen wir weiter. Eine Rechtsberatung haben wir aus Ihren bisherigen Schreiben überhaupt nicht erkennen können.

Ich bedauere, dass Sie sich meinem Vorschlag zur Stellung eines Befreiungsantrages (siehe mein Schreiben vom 08.12.2021) nicht anschließen wollen. Dieser Vorschlag hätte öffentliche und private Interessen gut miteinander vereinbart.

Der Befreiungsantrag hätte zur Folge gehabt, dass wir den Bebauungsplan als gültig anerkennen und das Risiko eingehen, dass das Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt dem Befreiungsantrag nicht stattgibt, denn eine Befreiung muss mit den öffentlichen Belangen dieses Bebauungsplanes, niedergeschrieben in der Abwägung, vereinbar sein. Die Abwägung gibt es aber nicht. Das Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt müsste also vom Rat der Stadt Hilden die öffentlichen Belange anfordern, dieser beauftragt den Stadtentwicklungsausschuss und der behauptet, dass es sie gibt, ohne sie nachvollziehbar darzulegen. Rat der Stadt Hilden an Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt, es gibt sie, wir können sie aber nicht darlegen. Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt an uns: Dem Befreiungsantrag kann nicht stattgegeben werden, weil die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen nicht gegeben ist, weil es sie nicht gibt, oder Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt an uns: Dem Befreiungsantrag wird stattgegeben, weil jede Befreiung mit nicht vorhandenen öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Warum sollen wir also mit dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt etwas ausbügeln, was nach den bisherigen Unterlagen im Frühjahr 1997 falsch gelaufen ist?

Ihr Vorschlag ist nach unserer Meinung unzweckmäßig und unwirtschaftlich und Sie müssten nur bedauern, wenn wir Ihrem Vorschlag gefolgt wären.

Die von Ihnen gewünschte „Bestätigung“, bestimmte Inhalte des Bebauungsplanes würden nicht gelten, kann ich nicht ausstellen.

Wir hielten das für eine pragmatische Lösung, damit wir planen und im Frühjahr ausführen können.

Es gibt auch derzeit keine Absicht, den hier betroffenen Bebauungsplan durch ein Planänderungsverfahren so zu ändern, dass die von Ihnen bestrittene zeichnerische Festsetzung wegfiel.

Es soll nicht nur die zeichnerische Festsetzung der Hecken mit einer Tiefe von 2m bei HausNr. 1a eingetragen, bei den HausNr 1-15 anhand des Striches auch mit 2 m Tiefe anzunehmen, sondern auch die textliche Festsetzung der Gartentorbreite entfernt werden.

Wir hatten gehofft, dass Sie die Initiative ergreifen und einen offensichtlich durch die Verwaltung entstandenen Fehler beheben, durch den undemokratisch und rechtsstaatswidrig unser grundgesetzlich geschütztes Eigentumsrecht beschnitten wurde. Als Mitglied des Rates der Stadt Hilden und Leiter der Verwaltung hätten Sie dazu gute Möglichkeiten gehabt. Ihr Verhalten als Bürgermeister enttäuscht uns!

Es bleibt Ihnen unbenommen, einen solchen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zu stellen. Dieser Antrag würde dann in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses beraten. Je nach Votum würde der Antrag abgelehnt oder in ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren überführt. Die Dauer eines solchen Verfahrens ist derzeit nicht einzuschätzen.

Einen Anspruch auf Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gibt es gemäß Baugesetzbuch nicht, also macht ein Antrag keinen Sinn (Ausnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, der aber hier nicht zutrifft). Nur die Gemeinden können die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen beschließen und die Bebauungspläne dann als Satzung beschließen und dafür ist zuständig der demokratische und rechtsstaatliche Vertreter der Einwohner und Bürger einer Gemeinde und das ist hier der Rat der Stadt Hilden. Ein Ausschuss hat gemäß Gemeindeordnung NRW in keinem Fall eine einleitende oder abschließende Entscheidungsbefugnis über Bebauungspläne, auch nicht bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Städtebauliche Entwicklungskonzepte, erstellt z.B. vom Stadtentwicklungsausschuss, sind im Baugesetzbuch berücksichtigt.

Für Hilden heißt das, im Stadtentwicklungsausschuss wird nicht über die Einleitung von Bebauungsplänen entschieden, lediglich deren Stadtentwicklungsergebnisse, wenn sie von der Gemeinde beschlossen wurden, sind bei der Erstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Wir werden deshalb Ihrem Vorschlag nicht folgen.

Insgesamt stellen wir fest, dass nach der Auskunft von Frau Neumann, die auf die Richtigkeit des Bebauungsplanes 78B 12. Änderung vertrauen konnte, seit unserem Schreiben vom 14.07.2021 sechs Monate vergangen sind, ohne der damals erbetenen Klärung auch nur ein Stück näher zu kommen.

Ihre Vorschläge wären für uns nachteilig oder nicht zulässig.

Einerseits behaupten Sie erneut, dass der Abwägungsprozess stattgefunden habe, obwohl Sie davon kein Stück Papier vorlegen können.

Andererseits belegen Sie mit der Sitzungsvorlage Nr. 61/135 den Widerspruch zwischen der Entscheidung des Rates der Stadt Hilden am 19.02.1997 und dem nicht entsprechend geänderten Bebauungsplan vom 11.02.1997, gehen aber auf diesen nachvollziehbaren Vorgang gar nicht ein.

Mit freundlichen Grüßen

Edith und Siegfried Rekel

Sitzungsvorlage Nr. 61/135

Betr.: Bebauungsplan Nr. 78 B - 12. vereinfachte Änderung für einen Bereich zwischen Gerresheimer Straße und Dorothea-Erxleben-Straße;
hier: 1. Aufstellungsbeschluß
2. Beschluß der vereinfachten Änderung als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Stadtentwicklungs- ausschuß		Haupt- und Finanz- ausschuß	Rat
Sitzung am: 12.2.1997	Sitzung am:	Sitzung am:	Sitzung am: 19.02.1997
TOP 17	TOP	TOP	TOP 5 h)
Abstimmungsergeb- nis:	Abstimmungsergeb- nis:	Abstimmungsergeb- nis:	Abstimmungsergeb- nis:
ja: wird..im	ja:	ja:	ja: 45.....
nein: Rat.....	nein:	nein:	nein:
Enthaltung: bekannt- gegeben	Enthaltung:	Enthaltung:	Enthaltung: 4.....

Beschlußvorschlag:

"Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuß

1. die Aufstellung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Der Änderungsbereich liegt zwischen Gerresheimer Straße und Dorothea-Erxleben-Straße auf den Flurstücken 953, 954, 955, 956, 957 und 958 der Flur 50."

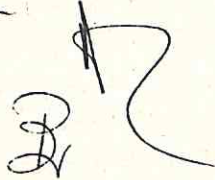
Beabsichtigt ist

- auf dem rückwärtigen Grundstück des Gebäudes Gerresheimer Str. 11 die Baumöglichkeit von 7 m Breite auf 12,50 m zu erweitern,
- das Eckgrundstück Gerresheimer Straße/Dorothea-Erxleben-Straße (Flurstück 953) ebenfalls im rückwärtigen Bereich mit einer eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen zu versehen,
- die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Flurstück 958 zu verschieben, daß die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen an der nördlichen Seite der Häuserzeile untergebracht werden und durch den Wegfall der Tiefgarage und des Weges im Süden die Baukörper so auszurichten, daß im Westen relativ große Gärten entstehen können.

2. die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie den §§ 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung.

In Vertretung:

(Thiele)
1. Beigeordneter



Erläuterungen und Begründung zur Sitzungsvorlage Nr. 61 / 135

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:

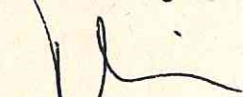
1. Auf dem rückwärtigen Grundstück des Gebäudes Gerresheimer Str. 11 wird die Baumöglichkeit von 7 m Breite auf 12,50 m erweitert.
2. Das Eckgrundstück Gerresheimer Straße / Dorothea-Erxleben-Straße (Flurstück 953) soll ebenfalls im rückwärtigen Bereich mit einer eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen versehen werden.
3. Die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Flurstück 958 wird so verschoben, daß die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen an der nördlichen Seite der Häuserzeile untergebracht werden können. Durch den Wegfall der Tiefgarage und des Weges im Süden, werden die Baukörper so ausgerichtet, daß im Westen relativ große Gärten entstehen können.

Durch den Wegfall der Tiefgarage bei der 12. vereinfachten Änderung wird die versiegelte Fläche deutlich geringer.

Hinzu kommen jedoch zusätzliche Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Gerresheimer Straße. Die Bebauungsplanänderung setzt dort, wo es möglich ist, auf dem neu entstandenen Baugrundstück Flächen zur Anpflanzung von Hecken fest.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann hier ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt werden. Die Zustimmung der von der Änderung betroffenen Eigentümer liegt vor, so daß die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden kann.

In Vertretung:



(Thiele)

1. Beigeordneter

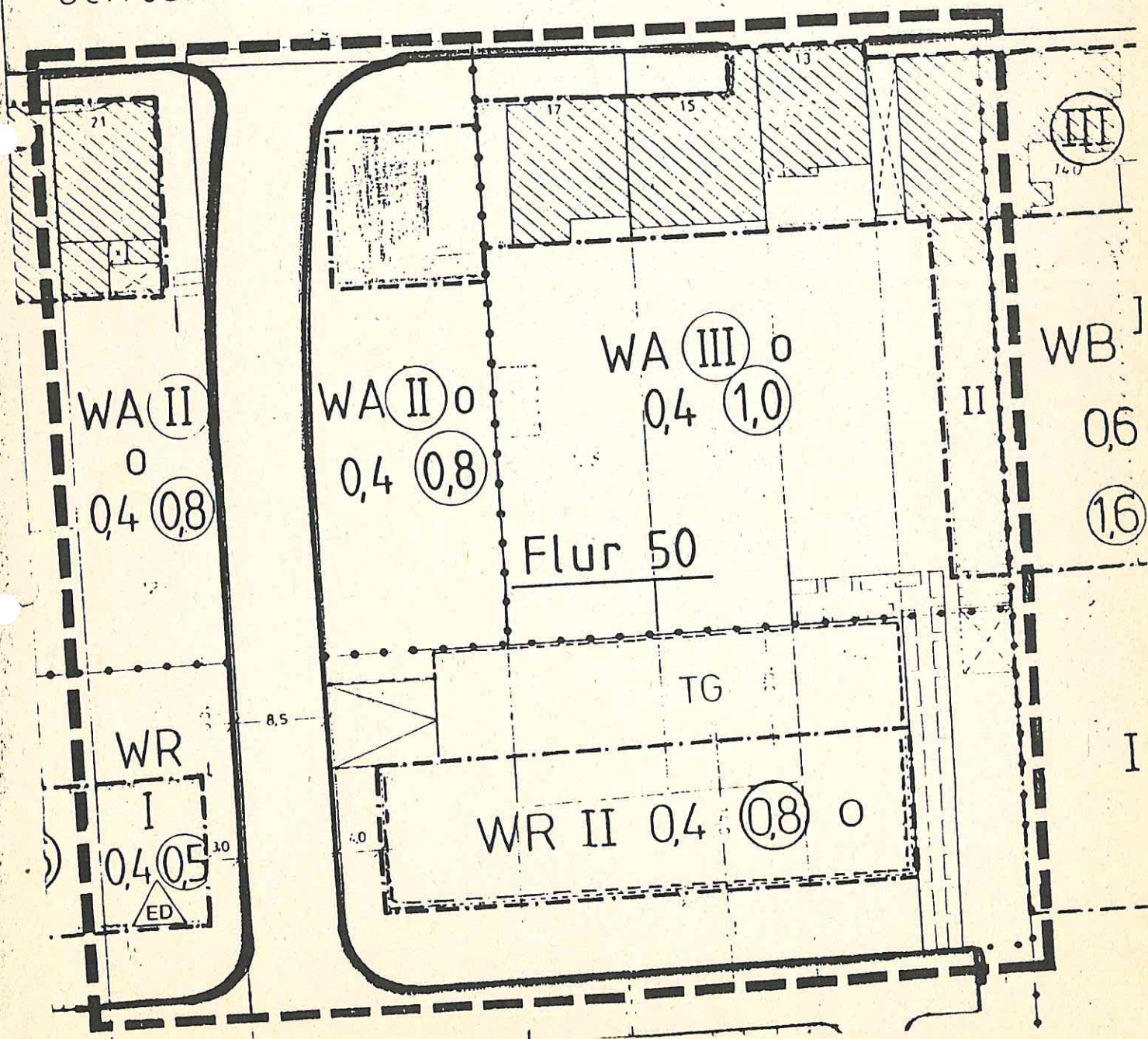


B-Plan 78 B 1. vereinf. Änd.
(alte B-Planausweisung)

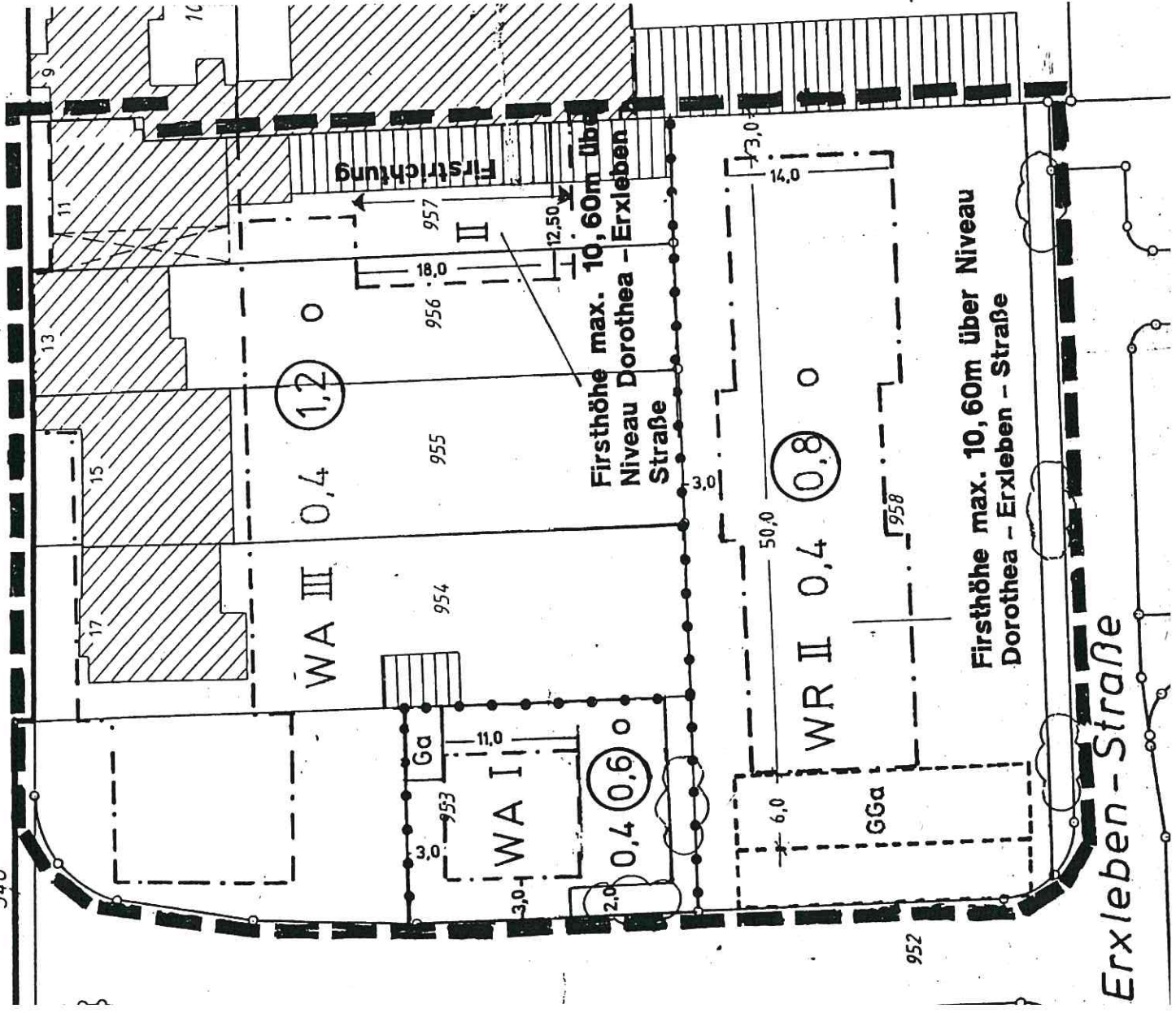
IV/61

M 1 : 500

Gerresheimer Straße L 404



540



Verwendete Planzeichen nach PlanzV 1990

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- z.B 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. (1,0) Geschossflächenzahl
- Straßenbegrenzungslinie
- [GGa] Gemeinschaftsgaragen (für Flurstück 958)
- ☁ Anpflanzungen von Sträuchern (Hecke)
- Gartenöffnungen sind bis 1,00m Breite zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maßstab 1:500

STADT HILDEN

Bebauungsplan Nr.78 B

12. vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 78 B, 12. vereinfachte Änderung

Entscheidungsbegründung

Das Plangebiet der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B liegt zwischen der Gerresheimer Straße und der Dorothea-Erxleben-Straße in unmittelbarer Nähe der Hildener Innenstadt.

Die Änderung geht auf den Antrag eines Grundstückseigentümers zurück und ersetzt inhaltlich die 1. Vereinfachte Änderung.

Durch die Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele erreicht:

1. Auf dem rückwärtigen Grundstück des Gebäudes Gerresheimer Straße 11 wird die Baumöglichkeit von 7 m Breite auf 12.50 m Breite erweitert.
Gleichzeitig wird eine Firstrichtung festgelegt. Hinzukommt die Festlegung der Firsthöhe bei einer II-geschossigen Bebauungsmöglichkeit auf max. 10.60 m über dem Niveau Dorothea-Erxleben-Straße.
2. Das Eckgrundstück Gerresheimer Straße/Dorothea-Erxleben-Straße (Flurstück 953) erhält ebenfalls im rückwärtigen Bereich eine I-geschossige Überbauungsmöglichkeit, die durch Baugrenzen spezifiziert wird.
3. Die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Flurstück 958 wird so verschoben, daß die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen an der nördlichen Seite der Häuserzeile untergebracht werden können. Durch den Wegfall einer bisher ausgewiesenen Tiefgarage sowie eines vorgesehenen Weges entstehen im Westen der Baukörper (beabsichtigt sind acht Reihenhäuser) relativ große Gärten.
Durch die Stellung der Garagen werden die Wohngebäude zudem von der Dorothea-Erxleben-Straße abgeschirmt.

Aus gestalterischen Gründen werden außerdem für Grundstücke an der Dorothea-Erxleben-Straße Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern festgelegt. Diese sollen zusammen eine Hecke bilden. Innerhalb dieser Pflanzstreifen sind Gartentor-Öffnungen mit einer Breite von bis zu 1 m zulässig. Durch Absprache mit dem Investor soll zudem erreicht werden, daß hinter der vorgesehenen Heckenkulisse keine dichten Zäune oder Mauern erstellt werden.

Da die Grundzüge der Planung durch diese Maßnahmen nicht berührt werden, war eine vereinfachte Änderung möglich.

Hilden, den
Im Auftrag



(Brieden)
Ltd. Vermessungsdirektor

IV/61

Auszug

aus der Niederschrift über die 17. öffentliche ~~und nichtöffentliche~~ Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12. Februar 1997.

17. Bebauungsplan Nr. 78 B - 12. vereinfachte Änderung für einen Bereich zwischen Gerresheimer Straße und Dorothea-Erxleben-Straße;
hier: 1. Aufstellungsbeschluß
2. Beschluß der vereinfachten Änderung als Satzung- SV 61/135.
-

Herr Brieden erläuterte ausführlich die Sitzungsvorlage und ergänzte, der Investor habe die Bitte an die Verwaltung herangetragen, im Einfriedigungsbereich der Gärten Törchen zuzulassen.

Die Frage von Frau Vogel, ob es Festlegungen bezüglich der Heckenarten gebe, beantwortete Herr Brieden dahingehend, daß es seinerzeit die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen noch nicht gegeben habe.

Ferner sagte Herr Brieden zu, auf Hinweis von Frau Alkenings, mit dem Investor zu verhandeln, inwieweit Maschendrahtzäune verhinderbar seien.

Herr Bruch äußerte Bedenken, ob planungsrechtlich die Möglichkeit bestehe, Gartentörchen zu verhindern, worauf Herr Brieden entgegnete, eine derartige planungsrechtliche Festsetzung sei durchaus legal.

Herr Wienand warf ein, es bestünde die Möglichkeit, die Legende entsprechend zu ergänzen.

Auf die Frage von Herrn Bruch zur Ausgestaltung der Garagenzeile erwiderte Herr Brieden, es seien acht Garagen sowie acht vorgelagerte Stellplätze vorgesehen. Die Detaildarstellung müsse noch erfolgen.

Sodann nahm der Stadtentwicklungsausschuß ohne Frau Vogel mit 16 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen folgenden Beschlußvorschlag an:

"Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuß

1. die Aufstellung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Der Änderungsbereich liegt zwischen Gerresheimer Straße und Dorothea-Erxleben-Straße auf den Flurstücken 953, 954, 955, 956, 957 und 958 der Flur 50."

Beabsichtigt ist

- auf dem rückwärtigen Grundstück des Gebäudes Gerresheimer Str. 11 die Baumöglichkeit von 7 m Breite auf 12,50 m zu erweitern,
- das Eckgrundstück Gerresheimer Straße/Dorothea-Erxleben-Straße (Flurstück 953) ebenfalls im rückwärtigen Bereich mit einer eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen zu versehen,

- die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Flurstück 958 zu verschieben, daß die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen an der nördlichen Seite der Häuserzeile untergebracht werden und durch den Wegfall der Tiefgarage und des Weges im Süden die Baukörper so auszurichten, daß im Westen relativ große Gärten entstehen können.

- 2. die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie den §§ 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung."

Für die Richtigkeit des Auszuges
Hilden, den 10. März 1997

i.A.

Rußwina

A U S Z U G

IV/61

aus der Niederschrift über die 15. öffentliche
Sitzung des Rates der Stadt Hilden
Haupt- und Finanzausschusses
vom 19.2.1997

I. Öffentliche Sitzung / II. Nichtöffentliche Sitzung:

5. Angelegenheiten des Stadtentwicklungsausschusses:

- h) Bebauungsplan Nr. 78 B, 12. Vereinfachte Änderung für den Bereich Dorothea-Erxleben-Straße/Gerresheimer Straße; hier: Beschluß der vereinfachten Änderung als Satzung - SV 61/135;

Ohne Aussprache faßte der Rat mit 45 Ja-Stimmen bei 4 Enthaltungen folgenden Beschluß:

" Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuß

1. die Aufstellung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Der Änderungsbereich liegt zwischen Gerresheimer Straße und Dorothea-Erxleben-Straße auf den Flurstücken 953, 954, 955, 956, 957 und 958 der Flur 50."

Beabsichtigt ist

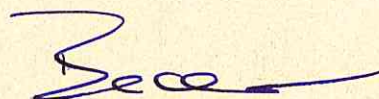
- auf dem rückwärtigen Grundstück des Gebäudes Gerresheimer Str. 11 die Baumöglichkeit von 7 m Breite auf 12,50 m zu erweitern,
 - das Eckgrundstück Gerresheimer Straße/Dorothea-Erxleben-Straße (Flurstück 953) ebenfalls im rückwärtigen Bereich mit einer eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen zu versehen,
 - die ausgewiesene überbaubare Fläche auf dem Flurstück 958 zu verschieben, daß die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen an der nördlichen Seite der Häuserzeile untergebracht werden und durch den Wegfall der Tiefgarage und des Weges im Süden die Baukörper so auszurichten, daß im Westen relativ große Gärten entstehen können.
2. die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 B gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie den §§ 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung."

Für die Richtigkeit des Auszuges

Hilden, den

7.3.

1997



Stellvertreter