Der Bürgermeister

Hilden, den 10.10.2008
AZ.: IV/61.1 St

WP 04-09 SV 61/238

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

Antrag nach § 24 GO NRW; hier: Schaffung von zusätzlichem Parkraum auf dem Hintergelände der Musikschule

Beratungsfolge:	**Sitzung am:**	**Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)**		
		ja	**nein**	**Enthaltungen**
Stadtentwicklungsausschuss	15.10.2008			
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	22.10.2008			
Rat der Stadt Hilden	29.10.2008			

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussfassung wird anheim gestellt.

(Günter Scheib)

Finanzielle Auswirkungen:		**ja**		
Produktnummer:		011301 090101	**Bezeichnung:**	Gebäudeunterhaltung Stadtplanung
Mittel stehen zur Verfügung:		**nein**		
Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	**Auszahlung** **€**	**Einzahlung** **€**	**Investitions-haushalt ja/nein**	**Beschreibung**
2009	225.000,-		ja	Abriss des Gebäudes
2009/2010	~ 221.000,-		ja	Herstellung einer Grünanlage und von Parkplätzen (geschätzt auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten und der Flächengröße)
2009	5.000,-		nein	Lärmgutachten
In der Anlagenbuchhaltung hat das städtische Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 50, Flurstücke 1121 und 1142 (Grundstücksgröße insgesamt: 2.763 m²) als Baufläche unter Berücksichtigung der kaufmännisch vorsichtig geschätzten Abrisskosten des ehemaligen Schulgebäudes ein Buchwert in Höhe von 561.875,- €. Bereits in der Haushaltsplanung für das Jahr 2008 wurde vor dem Hintergrund des OVG-Urteils vom 17.01.2008 ein Ertrag aus der Veräußerung dieses städtischen Grundstücks in Höhe von 500.000,- € in das Jahr 2011 verschoben.				
Sichtvermerk Kämmerer				

Personelle Auswirkungen	nein		
Im Stellenplan enthalten:			
Planstelle(n):			**Sichtvermerk Personaldezernent**

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 15.09.2008 beantragen die Eheleute Helga und Dieter Bruch gemäß § 24 Gemeindeordnung (GO NRW):

> „Der Bürgermeister wird beauftragt, das Hintergelände der Musikschule so herzurichten, dass dort ein Wendehammer sowie zusätzlicher Parkraum entsteht, bis eine endgültige Nutzung dieser Flächen durch den Rat entschieden und ein konkreter Baubeginn festgelegt ist."

Auf Grundlage der Sitzungsvorlagen Nr. 61/211 und 61/224 hat der Stadtentwicklungsausschuss sich in den Sitzungen am 11.06.2008 und am 13.08.2008 zuletzt mit einer Folgenutzung für das 2.763 m² große, städtische Grundstück beschäftigt. Im Ergebnis wurde festgelegt, das aufstehende Gebäude im kommenden Jahr abzureißen und erst anschließend sich über eine Folgenutzung klar zu werden.

In der Sitzung des Rats am 27.08.2008 hat die FDP-Fraktion beantragt, das Gebäude zu sanieren und als „Internationales Gemeindehaus" zu nutzen. Mit diesem Antrag setzt sich die Sitzungsvorlage Nr. 26/063 auseinander. Weiterhin hat die CDU-Fraktion in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses beantragt, den ehemaligen naturwissenschaftlichen Trakt des alten Helmholtzgymnasiums abzureißen und das städtische Grundstück als begehbare Grünfläche inkl. weiterer Stellplätze zur Erweiterung der vorhandenen Parkplatzanlage zu nutzen. Dieser Antrag wird mit der Sitzungsvorlage Nr. 61/239 den Beschlussgremien zur Beratung vorgelegt.
Da die Sitzungsvorlagen sich alle mit der künftigen Nutzung des städtischen Grundstücks hinter dem alten Helmholtzgymnasium auseinandersetzen, empfiehlt die Verwaltung, sie zusammen zu beraten.

Für das städtische Grundstück stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden seit dem Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans am 21.07.2005 Wohnbaufläche dar.
Seit der Rechtskraft des Urteils des OVG Münsters am 17.01.2008 zum Bebauungsplan Nr. 236 sind die Festsetzungen des Durchführungsplans Nr. 3 (Rechtskraft: 24.10.1958) wieder für das städtische Grundstück verbindlich, der heute nur noch in Form einer 2. Ausfertigung eines Baugestaltungsplans vorliegt. Dieser übergeleitete Bebauungsplan setzt eine öffentliche Baufläche in einer verbleibenden öffentlichen Grünfläche fest.

Auf Grundlage dieser bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob die provisorische Erstellung einer Stellplatzanlage für den Gebäudekomplex Gerresheimer Straße 20, 20a und 20b mit seinen öffentlichen Nutzungen sowie einer zusätzlichen Wendemöglichkeit für den bestehenden Parkplatz genehmigungsfähig ist. Hierbei sind insbesondere die Lärm- und sonstigen Emissionen im Vergleich zum Rücksichtnahmegebot auf die Rückzugräume der benachbarten Grundstücke zu prüfen, wobei insbesondere zu berücksichtigen ist, dass es sich bei der beantragten Nutzung, um eine befristete Nutzung handelt.

Die von den Eheleuten Bruch beantragten Maßnahmen werden aus heutiger Sicht der Verwaltung folgende Kosten nach sich ziehen:

Für die Haushaltsplanberatung 2009 hat das Amt für Gebäudewirtschaft die Kosten für den Abriss des Gebäudes neu mit 225.000,- € kalkuliert.

Die Kosten für die Herstellung von Stellplatz- und Wegeflächen kann das Tiefbau- und Grünflächenamt nur auf Basis von ungefähren durchschnittlichen Herstellungskosten schätzen, da keine konkrete Planung vorliegt. Nach den Erfahrungen des Tiefbau- und Grünflächenamts kostet die Anlegung einer Grünfläche netto zwischen 60,- bis 80,- €/m², eines Spielplatzes (auf Grund der Spielgeräte) zwischen 80,- bis 120,- €/m² oder eines Parkplatzes (entsprechend einer Straße) zwi-

schen 80,- bis 100,- €/m. Überschlägig gemittelt kann man also mit Herstellungskosten für die provisorische Nutzung (inkl. entsprechender provisorischer Herstellung der Begleitflächen) in Höhe von brutto rund 80,- €/m² ausgehen. Bei einer Flächengröße von 2763 m³ somit ca. 221.000,- €.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen der beantragten Nutzungen ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig. Hierfür sind aus heutiger Sicht Kosten in Höhe von ca. 5.000,- € zu erwarten.

(Günter Scheib)