

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 20.11.2009

AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan

WP 09-14 SV 61/017

Beschlussvorlage

öffentlich

**Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG vom 18.11.2009:
Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens für den Bereich An den
Linden / Ohligser Weg / Kirschenweg**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2009
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2010
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2009	zurückgezogen
Stadtentwicklungsausschuss	08.12.2010	vertagt
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011	vertagt Ja 19
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2011	s. Niederschrift
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011	

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung wird anheim gestellt.

Zusätzliche Erläuterungen zum Einspruch gegen den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 6. Juli 2011:

Am 13. Juli 2011 legten nachfolgende Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses Einspruch gegen den Beschluss des SteA vom 6.7.2011 zur Sitzungsvorlage 61/017 ein (s. Anlage zur SV):

Friedhelm Burchartz / FL,
Ludger Reffgen / BA/CDf,
Dr. Peter Schnatenberg / BA/CDf,
Patrick Strösser / BA/CDf und
Birgit Behner /BA/CDf

Vorschriften:

§ 57 Abs. 4 GO NRW Bildung von Ausschüssen

(4) Der Rat kann für die Arbeit der Ausschüsse allgemeine Richtlinien aufstellen. Beschlüsse von Ausschüssen mit Entscheidungsbefugnis können erst durchgeführt werden, wenn innerhalb einer in der Geschäftsordnung zu bestimmenden Frist weder vom Bürgermeister noch von einem Fünftel der Ausschussmitglieder Einspruch eingelegt worden ist. Über den Einspruch entscheidet der Rat. § 54 Abs. 3 bleibt unberührt.

**§ 25 Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Hilden und seine Ausschüsse
Beschlüsse von Ausschüssen mit Entscheidungsbefugnis**

(1) Die Frist, innerhalb der die Bürgermeisterin/der Bürgermeister oder ein Fünftel der Ausschussmitglieder Einspruch gegen Beschlüsse eines Ausschusses mit Entscheidungsbefugnis einlegen können, wird auf sieben Tage festgesetzt, bei der Vergabe von Aufträgen nach öffentlichen oder beschränkten Ausschreibungen auf 3 Tage. Bei der Berechnung der Frist ist der Tag der Beschlussfassung nicht mitzuzählen.

(2) Einsprüche müssen an die Bürgermeisterin/den Bürgermeister gerichtet werden.

Die formalen Bedingungen (Form, Frist und Quorum) sind erfüllt, der Einspruch gegen den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 6.7.2011 zur SV 61/017 damit form- und fristgerecht eingelegt.

Mit dem form- und fristgerechten Einspruch wird die Durchführung / Umsetzung des Beschlusses gehemmt, der Beschluss als solcher bleibt nach wie vor bestehen.

Über den Einspruch entscheidet der Rat, weist er den Einspruch zurück, steht der Durchführung / Umsetzung des Ausschussbeschlusses nichts mehr im Wege.

Gibt der Rat dem Einspruch statt, darf der Ausschussbeschluss nicht umgesetzt werden. Eine eigene Entscheidung des Rates in der Sache ist aber nur möglich, wenn in diesem Einzelfall der Rat von seinem „Rückholrecht“ Gebrauch macht. Eine Eilbedürftigkeit ist nicht gegeben.

Gez. Thiele

Weitere zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Stand: 17.06.2011

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.06.2011 trug Herr Prof. Dr. Norbert Schöndeling vom Institut für Baugeschichte und Denkmalpflege der Fakultät für Architektur der Fachhochschule Köln zum Thema Erhaltungssatzung vor.

Anlass des Vortrages war der Wunsch des Stadtentwicklungsausschusses, vor einer Entscheidung über die verschiedenen vorliegenden Anträge (Aufstellung einer Erhaltungssatzung für die Bereiche An den Linden, Kirschenweg, Ohligser Weg/ Kölner Straße usw. [Sitzungsvorlagen WP 09-14 SV 61/036, 61/037 u. 61/064] sowie die hier zu beratende Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens für den Bereich An den Linden/ Kirschenweg/ Ohligser Weg) eine externe gutachterliche Position zu hören.

Professor Schöndeling stellte in seinem Vortrag die verschiedenen bau- und planungsrechtlichen Instrumente dar, die im Zusammenhang mit der diskutierten Erhaltung von architektonisch-städtebaulichen Strukturen in diesem betroffenen Quartier theoretisch in Frage kommen. Hierzu gehören das Landes-Denkmalschutzgesetz mit den Möglichkeiten der Unterschutzstellung als Baudenkmal sowie der Ausweisung eines Denkmalbereiches und die Landesbauordnung (BauO NW) mit der Möglichkeit zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW. Das (bundesrechtliche) Baugesetzbuch (BauGB) mit seinen Instrumenten des Bebauungsplanes nach § 30 BauGB sowie der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB stellt eine weitere denkbare Alternative dar.

Schließlich besteht noch die Möglichkeit, eine (freiwillige) „Gestaltungsfibel“ zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der Diversität des betroffenen Stadtquartiers und seiner dort bestehenden Bebauung sowie der vorliegenden Aussagen des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland kam Professor Schöndeling zu der Schlussfolgerung, **dass im vorliegenden Fall die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB mit integrierten gestalterischen Festsetzungen das geeignete Instrument sei.**

Mit einem solchen Bebauungsplan wäre es möglich, aktiv städtebauliche und gestalterische Aspekte aufzugreifen, die für den weitgehenden Erhalt der heute vorhandenen Siedlungsstruktur ausschlaggebend sind.

Die Vortragsunterlagen von Herrn Prof. Schöndeling sind per Mail am 16.06.2011 den Fraktionen sowie den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses als Grundlage für die weitere Beratung zur Verfügung gestellt worden.

Aus Sicht der Verwaltung liegen damit die Voraussetzungen vor, den derzeitigen Diskussionsprozess zum Abschluss zu bringen und über die schon genannten Anträge zu entscheiden.

Ergänzend zu den Erläuterungen von Herrn Prof. Schöndeling und auf Grund seiner eindeutigen Empfehlung sei an dieser Stelle noch einmal dargestellt, welche Inhalte in einem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden können:

- Es werden die erforderlichen Fachgutachten erstellt werden; das beinhaltet neben der Lärmthematik auch einen ausführlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Aussagen zu Pflanzen- und Tierwelt, zu den zu erhaltenden Bäumen und Grünstrukturen, zu ökologischen Potentialen.
- Hinsichtlich der Gestaltung und Größe von baulichen Anlagen im Bereich der bereits bestehende Bebauung entlang der das vorgeschlagene Plangebiet umgebenden Straßen lassen sich detaillierte Regelungen treffen zu Geschossigkeit, Dachform, Farbgestaltung und Materialität.
- Derartige gestalterische Festlegungen lassen sich auch für mögliche Neubauten im Blockinnenbereich treffen.

- Der Bauverein Hilden hat sich im Laufe des Verfahrens mehrfach dahingehend geäußert, bei der Planung über Art und Umfang einer eventuellen Innenbebauung auch die Genossenschaftsmitglieder (als zukünftige Bewohner) mit einbeziehen zu wollen. Dies könnte bereits frühzeitig und parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geschehen, damit die Inhalte dann in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen werden können (Umsetzung von „Workshop-Inhalten“; „Selbstbindung“ des Bauvereins).
- Ein Bebauungsplan-Verfahren bietet größtmögliche Transparenz sowie umfangreiche Möglichkeiten zur Beteiligung der Öffentlichkeit und jeweilige Einflussmöglichkeiten der Politik.

Die Verwaltung sieht – wie Herr Prof. Schöndeling – in der Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens den besten Weg, die unterschiedlichen Interessen in Bezug auf das hier diskutierte Stadtquartier zu einem Konsens zusammen zu führen.

In seinem Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans erläutert der Gemeinnützige Bauverein Hild e.G., dass er „für alle notwendigen Aufgaben im Bebauungsplanverfahren, Projektsteuerung und Einholung der Fachgutachten ... der Bauverein das in Hilden ansässige 'Büro Stadtverkehr' beauftragt“ hat.

Das Baugesetzbuch bietet zwei Alternativen an, die an der Planung interessierten Personen an den entstehenden Planungskosten zu beteiligen.

Eine – bisher in Hilden übliche – Alternative besteht darin, für den betroffenen Bereich einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)“ nach § 12 BauGB aufzustellen, der aber in dem unbedingt notwendigen Durchführungsvertrag insbesondere eine zeitlich festzulegende Durchführungsverpflichtung beinhaltet.

Eine weitere Alternative besteht in der Aufstellung eines „normalen“ Bebauungsplanes unter Einschaltung eines Dritten (nach § 4b BauGB). Hier kann die Gemeinde die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten einem Dritten übertragen, der diese Leistungen (z.B. Erstellung von Fachgutachten, etc.) zu bezahlen hat. Dieser „normale“ Bebauungsplan kann auch durch Regelungen in einem „normalen“ städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, der auch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans beschlossen werden kann, begleitet werden.

Aus Verwaltungssicht ist diese zweite Variante daher einem VEP vorzuziehen.

Es wird daher zu dem hier zur Beratung vorgelegten Antrag folgender Beschlussvorschlag gemacht:

Dem Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG auf Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, zum nächstmöglichen Zeitpunkt dem Stadtentwicklungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss mit Beschreibung des konkreten Plangebietes und der Formulierung der Planungsziele zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Bebauungsplan soll zum einen die bestehende aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang der Straßen erhalten, zum anderen soll die Möglichkeit einer der Situation angemessenen baulichen Nachverdichtung im Innenbereich des Quartiers geschaffen werden.

Um den städtebaulichen Zusammenhang von Alt und Neu zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan entsprechende gestalterische Festlegungen enthalten.

In den weiteren zusätzlichen Erläuterungen zu den parallel zu beratenden Sitzungsvorlagen WP 09-14 SV 61/036, 61/037 u. 61/064 empfiehlt die Verwaltung entsprechend, den jeweiligen Antrag auf Erlass einer Erhaltungssatzung abzulehnen.

gez. Thiele

Weitere zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Stand: 14.02.2011

Die letzte Beratung der vorliegenden Sitzungsvorlagen – zum Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG auf Einleitung eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens einerseits sowie verschiedener Anlieger auf Erstellung von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB für die Straßen Kirschenweg, An den Linden, Ohligser Weg u.a. – erfolgte in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 08.12.2010.

In dieser Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Stadtentwicklungsausschuss vertagt die Entscheidung [...], bis das LVR-Amt für Denkmalpflege im Ausschuss die Möglichkeit einer Erhaltungssatzung für die Grundstücke des Gemeinnützigen Bauvereins erläutert hat.“

Demnach schrieb die Verwaltung das LVR –Amt für Denkmalpflege am 10.12.2010 entsprechend an und bat um Auskunft, ob das LVR-Amt grundsätzlich bereit sei, zu dem o.g. Thema im Ausschuss vorzutragen.

Diese Bitte der Stadt Hilden wurde dann mit Schreiben vom 20.01.2011 abschlägig beschieden (siehe Anlage). Die Fraktionen, die Fraktionslosen, der Gemeinnützige Bauverein sowie die privaten Antragsteller erhielten eine Kopie des Schreibens am 31.01.2011.

Des weiteren beschäftigte sich der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2011 mit einem Antrag der Fraktion Freie Liberale, für das betroffene Gebiet des Gemeinnützigen Bauvereins ein umfassendes ökologisches Gutachten erstellen zu lassen. Dieser Antrag wurde durch den Ausschuss mit Mehrheit abgelehnt.

Ebenfalls rückte die Moderationsveranstaltung, die zu der Thematik im November 2010 durchgeführt wurde, nochmals in den Vordergrund.

Zunächst kam eine Ergänzung zum Protokoll der Veranstaltung von Seiten einer der für eine Erhaltungssatzung eintretenden Anwohnerinnen.

Dies löste wiederum eine Replik der Geschäftsführung des Gemeinnützigen Bauvereins aus.

Beide Schreiben wurden allen Beteiligten an der Diskussion jeweils zeitnah zur Kenntnis gegeben. Auch die Ratsfraktionen bzw. fraktionslosen Ratsmitglieder erhielten Durchschriften. Die Protokollergänzungen sind dieser Sitzungsvorlage ebenfalls als Anlage beigelegt.

Aus Sicht der Verwaltung zeigt der bisherige Verlauf der Diskussion deutlich auf, dass die sich scheinbar unversöhnlich gegenüber stehenden Forderungen am ehesten im Rahmen eines umfassenden Bauleitplan-Verfahrens zu einem Kompromiss zusammenführen lassen.

In einem Bebauungsplan lassen sich ausführliche städtebauliche Festsetzungen treffen, die nicht nur mittelfristig eine erstmalige Bebauung des Blockinnenbereiches nach sich ziehen, sondern auch dazu beitragen können, das Stadtbild entlang der Straßen An den Linden und Kirschenweg in seiner heutigen Kleinteiligkeit zu bewahren.

Eine Existenzgefährdung für den Gemeinnützigen Bauverein eG durch die Verweigerung eines Neubaupotentials auf seinen eigenen Grundstücken kann ebenso wenig im Interesse der Stadt Hilden sein wie eine ungesteuerte Bautätigkeit, die letztlich zu einem Verlust der städtebaulichen Eigenart führen würde.

Thiele

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen

Stand: 23.11.2010

Der vorliegende Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins Hilden eG steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den verschiedenen Anträgen auf die Erstellung von Erhaltungssatzungen für einige Straßenzüge im Hildener Süden.

Diese Straßenzüge bilden das Stadtquartier An den Linden/ Ohligser Weg/ Kirschenweg. Es hat sich schon kurz nach der Antragstellung des Bauvereines eine kontroverse Diskussion im Bauverein, bei seinen Mitgliedern, in der Öffentlichkeit und in der Politik entwickelt. Daher bat der Bauverein im Dezember 2009 den Bürgermeister darum, die Beratung seines Antrages im Stadtentwicklungsausschuss zunächst auszusetzen, um Gelegenheit zu bekommen, die Thematik mit den Mitgliedern weiter zu diskutieren.

Im Mai/Juni 2010 wurden dann die schon genannten Anträge zum Thema Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB gestellt, die offen das Ziel verfolgten, die planerischen Absichten des Bauvereins zu konterkarieren.

Mit dieser Situation konfrontiert, beschloss der Stadtentwicklungsausschuss, vor einer Beratung dieser Anträge zunächst eine Ortsbesichtigung durchzuführen, eine Aussprache über die Ortsbesichtigung zu ermöglichen und vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland eine denkmalrechtliche Stellungnahme zu den Straßenzügen An den Linden und Kirschenweg einzuholen.

Die Ortsbesichtigung erfolgte als öffentliche Veranstaltung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.09.2010, die Stellungnahmen des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland gingen am 10.11.2010 ein, die Moderationsveranstaltung (vom Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2010 beschlossen) fand am 11.11.2010 in der Aula des städtischen Helmholtz-Gymnasiums statt. Es sei in diesem Zusammenhang auf den umfangreichen Anhang zu dieser Vorlage verwiesen.

Im Zuge der Diskussionen wurde deutlich, dass das Instrument des Bebauungsplanes – auch aus Sicht der Führung des Bauvereins – nicht nur dazu genutzt werden kann und soll, die zukünftigen Bauabsichten des Bauvereins planerisch abzusichern.

Vielmehr ist ein Bebauungsplan-Verfahren ebenfalls das geeignete Mittel, zahlreiche der von den Gegnern geäußerten Aspekte (Erhalt von Vorgartenflächen, von privaten Grünflächen, von aufgelockerten Gebäudestrukturen; Einpassung einer Neubebauung in die bauliche Umgebung u.ä.) allgemeinverbindlich festzulegen. Da das Bebauungsplan-Verfahren auch mit einem hohen Grad an Öffentlichkeit verbunden ist, können alle Seiten ihre Anliegen transparent vortragen, bevor dann die zuständigen städtischen Gremien (Stadtentwicklungsausschuss und Rat) ihre Entscheidungen treffen.

Aus den Diskussionen wurde aus Sicht der Verwaltung weiterhin klar, dass der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG für seine zukünftige Entwicklung und für die Versorgung bisher nicht berücksichtigter Mitglieder mit vergleichsweise günstigem Wohnraum die Entwicklungsspielräume benötigt, die ihm seine Grundstücke in diesem Quartier auch bieten können – vorausgesetzt, ein entsprechender Bebauungsplan wird aufgestellt.

Eine Ausnutzung des heutigen Planungsrechtes, egal ob nach § 34 BauGB oder nach den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 151 für Einzelbereiche, wäre für den Bauverein möglich, aber nur eine kurz- bis mittelfristige Lösung..

Im Sinne einer langfristigen und existenzsichernden Lösung für den Bauverein kann daher nur empfohlen werden, ein Bebauungsplan-Verfahren einzuleiten. Innerhalb dieses Verfahrens können dann nicht nur Neubau-Aspekte berücksichtigt werden, sondern genauso gestalterische Fragen oder Themen des Grünflächenerhaltes.

gez. Thiele

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Schreiben vom 18.11.2009 hat der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG den Antrag gestellt, für einen größeren Teilbereich seines Grundbesitzes im Hildener Süden einen Bebauungsplan aufzustellen (siehe Anlage 1).

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung eines städtebaulichen Rahmenplanes ermöglicht werden, den sich der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG von einem Hildener Stadtplanungsbüro hat ausarbeiten lassen.

Sowohl die Motivation des Bauvereines als auch die Inhalte des Rahmenplanes gehen aus den Anlagen 2 und 3 der Sitzungsvorlage hervor.

Das vom Bauverein vorgeschlagene Plangebiet liegt im Bereich der Straßen An den Linden, Ohligser Weg und Kirschenweg (siehe Anlage 4) und beinhaltet damit den ältesten Teil des Gebäudebestandes des Bauvereins.

Aus Sicht der Verwaltung hat der Gemeinnützige Bauverein hier einen vernünftigen und eigentlich längst überfälligen Schritt zur Sicherung seiner eigenen Zukunft getan.

Waren in den vergangenen Jahren Baumaßnahmen des Bauvereins in erster Linie unkoordinierte Einzelvorhaben, so wurde mit dem Rahmenplan die Basis für eine zukünftige systematische Weiterentwicklung geschaffen.

Diese Weiterentwicklung dient zunächst den Mitgliedern des Bauvereins, durch die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für die Vereinsmitglieder, die noch keine Wohnung haben (also auf der Warteliste stehen) als auch für die, die aufgrund ihrer individuellen Lebenssituation inzwischen andere Wohnbedürfnisse haben, die aber im Gebäudebestand des Bauvereins nicht erfüllt werden konnten (Barrierefreiheit).

Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum oberhalb der Schwellen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und unterhalb des auch in Hilden allgegenwärtigen Hochpreis-Segmentes ist darüber hinaus auch im Interesse der Stadt Hilden (an einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur).

Die in dem Rahmenplan angedeutete Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung im beantragten Plangebiet ist außerdem die in Hilden einzige Möglichkeit, ohne Inanspruchnahme von Flächen im planerischen Außenbereich größere Wohnbauentwicklungen anzustoßen und umzusetzen.

Die vom Bauverein bekundete Absicht, die neuen Wohngebäude auch architektonisch für eine Außendarstellung des Bauvereins nutzen zu wollen, wird begrüßt.

Welchen Wert architektonisch anspruchsvollere Wohnsiedlungen haben, zeigt sich in Hilden etwa an den Siedlungen Seidenweberstraße und Klusenstraße sowie an der Siedlung im Eckbereich Kilvertzheide/Grünstraße, für die die Stadt Hilden bereits eine Erhaltungssatzung erlassen hat oder zur Zeit eine entsprechende Satzung aufstellt.

Im Zuge eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens lassen sich zudem die inhaltlichen Aspekte des Rahmenplanes diskutieren, präzisieren und gegebenenfalls anpassen. Dies gilt insbesondere für den Dialog mit den heutigen Bewohnern und den Anliegern der Umgebung, auch wenn diese durch die geplante Innenentwicklung eher weniger betroffen sein werden. So kann z.B. die vorgeschlagene „Baudichte“ oder das Plangebiet selbst im Laufe des Verfahrens modifiziert werden.

Verwaltungsseitig wird daher der Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins positiv gesehen; ein formeller Aufstellungsbeschluss könnte bei Zustimmung des Stadtentwicklungsausschusses in der nächsten Sitzung (Januar 2010) vorgelegt werden.

Horst Thiele