

WP 04-09 SV 61/211

Beschlussvorlage

öffentlich

Betr.: Bebauungsplan Nr. 236 für den Bereich Gerresheimer Str. / Augustastr. / Hoffeldstr.;
hier: Urteil des OVG Münster vom 17.01.2008

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	12.03.2008
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2008
Rat der Stadt Hilden	23.04.2008

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	12.03.2008	zurückgestellt
Rat der Stadt Hilden	23.04.2008	zurückgezogen
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2008	mehrheitlich abgelehnt Ja 8 Nein 11

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den gesamten Geltungsbereich des unwirksam erklärten Bebauungsplans Nr. 236 erneut ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die nächste Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorzubereiten.

Ziel der städtebaulichen Planung ist weiterhin die Bereitstellung von Wohnbauland im Innenbereich des Baublocks sowie die städtebauliche Ordnung der bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung entlang der Gerresheimer Straße, der Augustastraße und der Hoffeldstraße entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hilden.

Finanzielle Auswirkungen

Im Innenbereich des Baublocks Gerresheimer Straße / Augustastraße / Hoffeldstraße befindet sich bekanntlich auch ein städtisches Grundstück östlich des heutigen Weiterbildungszentrums „Altes Helmholtz-Gymnasium“. In der Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2008 wurde vor dem Hintergrund des OVG-Urteils vom 17.01.2008 bereits ein Betrag in Höhe von 500.000,- € aus der Veräußerung dieses Grundstücks in das Jahr 2011 verschoben.

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 Abrisskosten des ehemaligen Schulgebäudes ein Buchwert in Höhe von 561.875,- €

Weitere evtl. finanzielle Auswirkungen sind in den Erläuterungen ausgeführt.

Sichtvermerk Kämmerer

Erläuterungen und Begründungen:

Wie bereits mit Schreiben vom 17.01.2008 an alle Fraktionen im Rat der Stadt Hilden mitgeteilt, hat der 10. Senat des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster den am 05.04.2006 vom Rat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 236 für unwirksam erklärt. Das in der Anlage beigefügte Urteil wurde der Stadt Hilden am 07.02.2008 zugestellt und wird in dieser Form auch bestandskräftig, weil eine Beschwerde der Stadt Hilden gegen die Nichtzulassung der Revision beim Bundesverwaltungsgericht nicht zu empfehlen ist.

Der 10. Senat machte zu Beginn der Erörterung der Sach- und Rechtslage in der mündlichen Verhandlung am 17.01.2008 sehr deutlich, dass Planungsanlass und Planungsziel des Bebauungsplans – somit seine städtebauliche Rechtfertigung – aus Sicht des Senats nicht zu beanstanden seien. Es sei gerade Ziel des Gesetzgebers, der Innenverdichtung Vorrang einzuräumen vor der Zersiedelung von Außenbereichen und dies wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 236 auch umgesetzt.

Jedoch leidet der Bebauungsplan Nr. 236 an Formfehlern und Abwägungsdefiziten, die in der Summe dazu führten, dass der Senat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt hat. Das beigefügte Urteil kann in seinen Entscheidungsgründen kurz zusammengefasst werden:

- Da im Bebauungsplan die Baugebiete B / H / I und E nicht durch eine Nutzungsgrenze (sog. Perlenschnur) abgegrenzt wurden, sind alle Festsetzungen, die diese Teilbereiche betreffen, unbestimmt.
- Für den Teilbereich Gerresheimer Str. 2 – 14 und Hoffeldstraße 3 – 15 (Baugebiet D) setzt der Bebauungsplan vor dem Hintergrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans ein besonderes Wohngebiet (WB) fest.

Die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets setzt eine Bestandsermittlung voraus, die die Beurteilung der besonderen Eigenart des Gebiets und der Konsequenzen der planerischen Festsetzung für die künftige Entwicklung zulässt. Ergeben die Ermittlungen, dass neben Wohnnutzung gewerbliche Nutzung vorhanden ist, die ihrer Art nach geeignet sein könnte, die Wohnnutzung zu beeinträchtigen, müssen die von den Gewerbebetrieben verursachten Emissionen nach Art, Dauer, Häufigkeit und Intensität ermittelt werden. Diese ins Detail gehende Erfassung wurde nicht durchgeführt.

Weiterhin wurden durch die fehlende Bestandsabsicherung /Bauausweisung im Innenbereich dieses Baugebiets den vorhandenen Gewerbebetrieben künftige Nutzungspotentiale entzogen, so dass sie in ihrem Bestand gefährdet sein könnten.

Somit entbehrt nach Ansicht des Senats die Entscheidung zur Festsetzung des besonderen Wohngebiets einer tragfähigen Grundlage und ist somit nicht sachgerecht durchgeführt worden.

- In einem anderen Verfahren hat der 10. Senat durch Urteil vom 14.02.2007 entschieden, dass die bisher in vielen Gemeinden und Städten – auch in Hilden – übliche Vorgehensweise einer „gestaffelten“ Abwägung durch mehrere Entscheidungen des Rats im Rahmen von ggfs. mehreren Offenlagebeschlüssen und des Satzungsbeschlusses unzulässig ist. Der Rat hat beim Satzungsbeschluss alle Umstände in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

Auch bei der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 236 wurde die Abwägung zeitlich gestaffelt in einzelnen Schritten im Rahmen der zwei Offenlagebeschlüsse und dem Satzungsbeschluss durchgeführt.

- Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen diverse vorhandene bauliche Anlagen nicht der künftigen planerischen Absicht und werden somit „auf den Bestandsschutz gesetzt“. Hierbei wurde in der planerischen Abwägung das bisherige Genehmigungsverhalten der Stadt Hilden als Untere Bauaufsichtsbehörde zu Grunde gelegt, das einen „aktiven“ Bestandsschutz beinhaltete. Diese für den jeweiligen Eigentümer freundliche Vorgehensweise ist für den Innenbereich bereits seit mehr als 15 Jahren durch höchstrichterliche Urteile aufgegeben worden. Somit können die Grundstückseigentümer sich nicht mehr auf die bisherige Verwaltungspraxis verlassen. In evtl. gerichtlichen Verfahren können sie sich nicht auf diese Praxis berufen und somit ihren in der Abwägung erläuterten „Anspruch“ ggfs. gerichtlich durchsetzen.

Da die korrekte Auslegung der Frage des Bestandsschutzes auch in Hilden künftig durchzuführen ist, sind die Fragestellungen „Überplanung des Bestands mit anderer planerischer Absicht“ und „Ist der überplante Bestand eine Haupt- oder Nebenanlage“ vom Satzungsgeber nicht ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt worden.

Bei dieser Fragestellung sind auch die noch nicht ausgeübten, aber bisher bestehenden Bau-rechte nach § 34 BauGB zu untersuchen, die durch den Bebauungsplan erstmalig eingeschränkt wurden. Einschränkungen, etc. und sonstige Auswirkungen sind in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

- Die Stellplatzanlage des Weiterbildungszentrums mit 45 Stellplätzen ist korrekt als vorhandener Bestand in den Bebauungsplan eingestellt worden. Diese Stellplatzanlage hat Emissionen in den Ruhebereich der Wohnhäuser Gerresheimer Str. 22 – 26 (Baugebiet B). Zusätzlich zu diesen Emissionen ermöglicht der Bebauungsplan die Zufahrt zu weiteren bis zu 36 Stellplätzen in Tiefgaragen im Innenbereich. Die hierdurch entstehenden Emissionen in den einzigen Rückzugsbereich z.B. des Grundstücks Gerresheimer Str. 22 wurden in der städtebaulichen Abwägung nicht berücksichtigt. Sie hätten im Bebauungsplan gutachterlich ermittelt und ggfs. durch Festsetzungen (z.B. Lärmschutzmauer, schallschluckende Ausgestaltung der TG-Aus- und Einfahrten) reduziert werden müssen, um die Ruhezone der Wohnhäuser Gerresheimer Str. 22 – 26 weiterhin zu erhalten.

Diese Mängel sind aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts grundsätzlich behebbar.

Die Stadt Hilden hat nun zu prüfen, welche Schritte sie zur Behebung der zur Unwirksamkeit führenden Mängel durchführen muss. Aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts stehen folgende Alternativen zur Auswahl:

1. Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren oder ggfs. in einem neuen Verfahren:

Da Bebauungspläne im Normenkontrollverfahren durch das EAG Bau stets *nur* für unwirksam erklärt werden können, ist grundsätzlich auch eine Fehlerbehebung „im Quereinstieg“ möglich, in dem das Verfahren an der Stelle wieder aufgegriffen und fehlerfrei fortgesetzt wird, an der der Fehler geschehen ist.

Da der Bebauungsplan aber auf Grundlage der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB erarbeitet worden ist, wurde zum Bebauungsplan kein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Jedoch ist allen Bebauungsplänen, die nach dem 20.07.2006 ihre Rechtskraft erlangen und im Regelverfahren erarbeitet werden / wurden, ein Umweltbericht beizufügen. Deshalb werden bei dem ergänzenden Verfahren neben der Korrektur der oben genannten Mängel die Erstellung eines Entwurfs eines Umweltberichts sowie eine erneute vollständige Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 „Offenlage für die Dauer eines Monats“ und § 4 Abs. 2 „Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB“ erforderlich.

Um auf einen Umweltbericht ggfs. verzichten zu können, kann das Verfahren auch in ein Verfahren nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durch Beschluss des Rates oder des Stadtentwicklungsausschusses geändert werden. Jedoch wird auch dann neben der Korrektur der oben genannten Mängel eine erneute vollständige Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 „Offenlage für die Dauer eines Monats“ und § 4 Abs. 2 „Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB“ erforderlich.

Das Planungs- und Vermessungsamt empfiehlt daher, das Bebauungsplanverfahren vollständig neu zu bearbeiten und das Verfahren mit einem neuen Aufstellungsbeschluss und einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und der sonstigen TÖB wieder von Anfang an zu beginnen.

Im Laufe des Verfahrens könnte es ggfs. sinnvoll erscheinen, einzelne zusammenhängende Teilbereiche (z.B. das Baugebiet D mit der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung) aus dem Verfahren auszugliedern, um auf Grund der Diskussion zum aktiven und passiven Bestandschutz der vorhandenen Anlagen und ihres evtl. Störpotentials die Planung für die übrigen Bereiche nicht zu behindern. Im Laufe des Verfahrens wird sich zeigen, ob sich die auszugliedern- den Teilbereiche erst langfristig städtebaulich ordnen lassen.

2. Verzicht auf eine Fehlerbehebung:

Bei einem Verzicht auf die Fehlerbehebung, wird nach Rechtskraft des Urteils nur die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 236 öffentlich bekannt gemacht. Dies hat zur Folge, dass der alte übergeleitete Durchführungsplan Nr. 3 [→ Bau eines Schulgebäudes] wieder rechtswirksam wird und in den übrigen Bereichen des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 236 sich das Bau-recht wieder nach § 34 BauGB richtet.

Es muss in der Folge dann von Seiten der Stadt Hilden als Grundstückseigentümerin nur noch entschieden werden, was mit der Ruine des alten „Neubaus“ im Hintergelände des Weiterbildungszentrums geschehen soll.

Aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts sind zur Behebung der aufgezeigten „Fehler“ in einem neuen Bebauungsplanverfahren folgende Arbeiten durchzuführen:

Das Lärmgutachten ist um die Punkte Lärmemissionen der Kfz-Erschließung des Innenbereichs

sowie die Emissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe im Baugebiet D zu ergänzen. Eine neue Bestandsaufnahme ist im Detail durchzuführen und die planerischen Aussagen zu den heute „überplanten“ Bestandsgebäuden zu überprüfen – auch und gerade im Hinblick auf den nur passiven Bestandsschutz sowie die Begründung der Baulinien und -grenzen. Anschließend ist die Begründung entsprechend zu ergänzen und ein Umweltbericht zu fertigen. Im weiteren ist anschließend „nur“ das Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten.

Bei der Entscheidung des Rats für oder gegen die Neu-Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch zu beachten, dass Eigentümer der „Hinterliegergrundstücke“ Augustastraße weiterhin die Stadt Hilden bitten, in ihren rückwärtigen Grundstücksteilen – wie im unwirksamen Bebauungsplan vorgesehen – Wohnbebauung zu ermöglichen. Es haben sich bis zur Erstellung dieser Sitzungsvorlage aber noch nicht alle Eigentümer mit der Verwaltung in Verbindung gesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt nach Abwägung der Belange die 1. Variante, nämlich für den gesamten Baublock ein neues Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden dargestellt sind, durchzuführen.

Natürlich ist die Stadt Hilden auch als Eigentümerin der Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Hilden, Flur 50, Flurstücke 1121 und 1142 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 2.763 m² von der Frage der Korrektur des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 236 betroffen. Als Grundstückseigentümerin muss die Stadt Hilden sich unabhängig von der städtebaulichen Fragestellung zunächst – wie im übrigen auch jeder andere Eigentümer – klar werden, wie ihr Grundstück künftig genutzt werden sollte.

Aus der bisherigen Diskussion ergeben sich aus Sicht der Verwaltung folgende Nutzungsmöglichkeiten:

1. Bebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus:

Im Rahmen einer Neu-Aufstellung des Bebauungsplans könnte das städtische Grundstück auf Grundlage einer städtebaulichen Abwägung wieder vergleichbar zu den geplanten Festsetzungen des unwirksamen Bebauungsplans Nr. 236 als Wohnbauland ausgewiesen werden. In einem Vorgespräch hat die Firma Waldner Wohnungsbau GmbH, Langenfeld ihr Interesse bestätigt, auch weiterhin das städtische Grundstück erwerben und mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauen zu wollen. Das Mehrfamilienwohnhaus soll dann aber als „bioenergetisches Wohnbauvorhaben“ dem KfW40-Passivhaus-Standard entsprechen.

2. Sanierung des vorhandenen Schulgebäudes und Neunutzung des Gebäudes:

Das Amt für Gebäudewirtschaft hat vorab geprüft, ob das vorhandene Schulgebäude saniert werden kann. Weiterhin wurden für die Sanierung sowie für den anschließend notwendigen Umbau des Gebäudes die Kosten geschätzt, um es als Bürogebäude für gemeinnützige Einrichtungen (oder ähnliches) nutzen zu können.

In der Anlage 2 ist die Kostenschätzung der GfS Gesellschaft für Schadstoffuntersuchung und Sanierungsbegleitung mbH, Münster beigefügt. Im Ergebnis ermittelt das Sachverständigenbüro, dass der Stadt Hilden bei der Sanierung und dem Umbau Kosten in Höhe von ca. 2.600.000,- € entstehen würden.

Baurechtlich könnte die Büronutzung für gemeinnützige Einrichtungen (oder ähnliches) ggfs.

auf Grundlage des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 3, der für das städtische Grundstück „öffentliche Baufläche“ festsetzt, genehmigt werden, wenn das Rücksichtnahmegebot bezüglich Lärmemissionen, etc, nicht verletzt wird. Insbesondere die Anlegung neuer, bauaufsichtrechtlich notwendiger Stellplätze ist aber auf Grund ihrer Emissionen hierbei als kritisch zu bewerten. Deswegen erscheint es sinnvoll, auch eine solche Nutzung durch einen neuen Bebauungsplan zu bewerten und evtl. Folgen durch festzusetzende Maßnahmen abzumildern.

3. Abriss des Schulgebäudes und Anlegung einer Freifläche:

Das Amt für Gebäudewirtschaft hat im Rahmen der NKF-Bilanzierung die Kosten für den Abriss des Gebäudes „als vorsichtige Kaufleute“ (im Sinne der GemHVO) mit $5.600 \text{ m}^3 \times 80,- \text{ €/m}^3 = 448.000 \text{ €}$ geschätzt. Nach mündlich mitgeteilter Einschätzung des oben erwähnten Sachverständigenbüros GfS Gesellschaft für Schadstoffuntersuchung und Sanierungsbegleitung mbH, Münster könnten ggfs. auch „nur“ Kosten in Höhe von ca. 350.000,- € entstehen.

Nach den Erfahrungen des Tiefbau- und Grünflächenamts kostet die Anlegung einer Grünfläche zwischen 60,- bis 80,- €/m², eines Spielplatzes (auf Grund der Spielgeräte) zwischen 80,- bis 120,- €/m² oder eines Parkplatzes (entsprechend einer Straße) zwischen 80,- bis 100,- €/m² – bei der vorhandenen Grundstücksgröße also zwischen $2.763 \text{ m}^2 \times 60,- \text{ €/m}^2 = 165.780,- \text{ €}$ bis $2.763 \text{ m}^2 \times 120,- \text{ €/m}^2 = 331.560,- \text{ €}$.

Die Anlegung einer privaten Grünfläche – als privater Spielplatz, Skulpturenpark oder ähnliches –, die dem Weiterbildungszentrum zugeordnet wird, könnte auf Grundlage des übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 3 durchgeführt werden. Jedoch bereits die Anlegung als weiterer Parkplatz oder als öffentlicher Spielplatz ist auf Grundlage dieses Bauplanungsrechts nicht mehr zulässig. Deshalb sind auch für diese Nutzungen die entstehenden Emissionen durch einen neuen Bebauungsplan zu bewerten und die evtl. Folgen (z.B. Lärmemissionen) durch festzusetzende Maßnahmen zu kompensieren.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, als Nutzung des städtischen Grundstücks eine Wohnbebauung anzustreben.