

Sitzungsvorlage Nr. V/2013/0606/3

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 11.02.2016

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	17.03.2016	TOP: 5	öffentlich
Rat	07.04.2016	TOP: 8.1	öffentlich

Beratungsgegenstand

**Städtebauliche Weiterentwicklung des Josefsviertels;
Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

Der Beschluss vom 27.02.2013 über die Qualifizierung der Projektidee "Einfamilienhausquartiere der Zukunft – am Beispiel eines innenstadtnahen Quartiers in Ahaus" zu einem Regionale 2016-Projekt wird aufgehoben. Gleiches gilt sinngemäß für den Beschluss vom 18.12.2013 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 Teil 5 – Josefsviertel -.

Sachdarstellung

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken die großflächigen Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren wie beispielsweise das Josefsviertel verstärkt in den Fokus. Zur Vertiefung dieses Themas hat der Rat der Stadt am 27.02.2013 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr einstimmig die Teilnahme an der Regionale 2016 sowie am internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 12 beschlossen¹. Ergänzend hat der Rat der Stadt am 18.12.2013 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen einstimmig beschlossen, für das Josefsviertel einen Bebauungsplan aufzustellen². Der Aufstellungsbeschluss in Verbindung mit den Instrumenten zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre) sollte den notwendigen zeitlichen Freiraum schaffen, um gemeinsam mit den Bewohnern ein Konzept zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Josefsviertels zu entwickeln, das dann als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Aufgrund der scheinbar vorherrschenden Verunsicherung bei den Bewohnern des Josefsviertels über die Ziele und Zwecke des Projekts hat der Lenkungsausschuss der Regionale 2016 auf seiner Sitzung am 03.07.2014 die Entscheidung über die Qualifizierung der Projektidee als Regionale 2016-Projekt mit folgender Begründung vertagt:

¹ siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage V/2013/0606 zu TOP 10.1 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Ahaus am 27.02.2013

² siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage V/2013/0606/1 zu TOP 4.1 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Ahaus am 18.12.2013

"Die Stadt greift mit dem Projekt ein zukunftsweisendes, innovatives und vor allem für ländliche Regionen sehr wichtiges Thema auf. Zugleich ist es aufgrund der Vielzahl von Eigentümern und Bewohnern mit individuellen Interessen ein sehr emotionales und schwieriges Thema. Ein erfolgreicher Verlauf des Projekts kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten – vor allem die Einwohnerinnen und Einwohner des Josefsviertels und die Stadtverwaltung – sich verantwortungsvoll, auf Augenhöhe und gleichberechtigt einbringen und der Arbeitsprozess ergebnisoffen gestaltet ist. Da die Beteiligten unterschiedliche Erwartungen und Interessen haben, bedarf der Prozess deshalb einer umfangreichen Kommunikation und einer neutralen Moderation, die durch die Regionale 2016 unterstützt werden kann. Die Beteiligten haben die Chance, einen gemeinsamen Weg einzuschlagen, der für die ganze Region Vorbild sein kann."

Über den Sachstand ist in der Ratssitzung am 25.09.2014 ausführlich berichtet worden³. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Projekt im Sinne der Empfehlung des Lenkungsausschusses fortzusetzen.

Zur Umsetzung des Ratsbeschlusses wurde von April bis Dezember 2015 unter Leitung der Mediatorin und Stadtplanerin Gabriele Kotzke ein zweistufig angelegtes Mediationsverfahren durchgeführt.

Im ersten Schritt wurden durch Einzelgespräche und einem Workshop (Mediationsrunde) die bestehenden Konfliktpunkte aufgearbeitet und die weitere Gesprächsbereitschaft abgefragt.

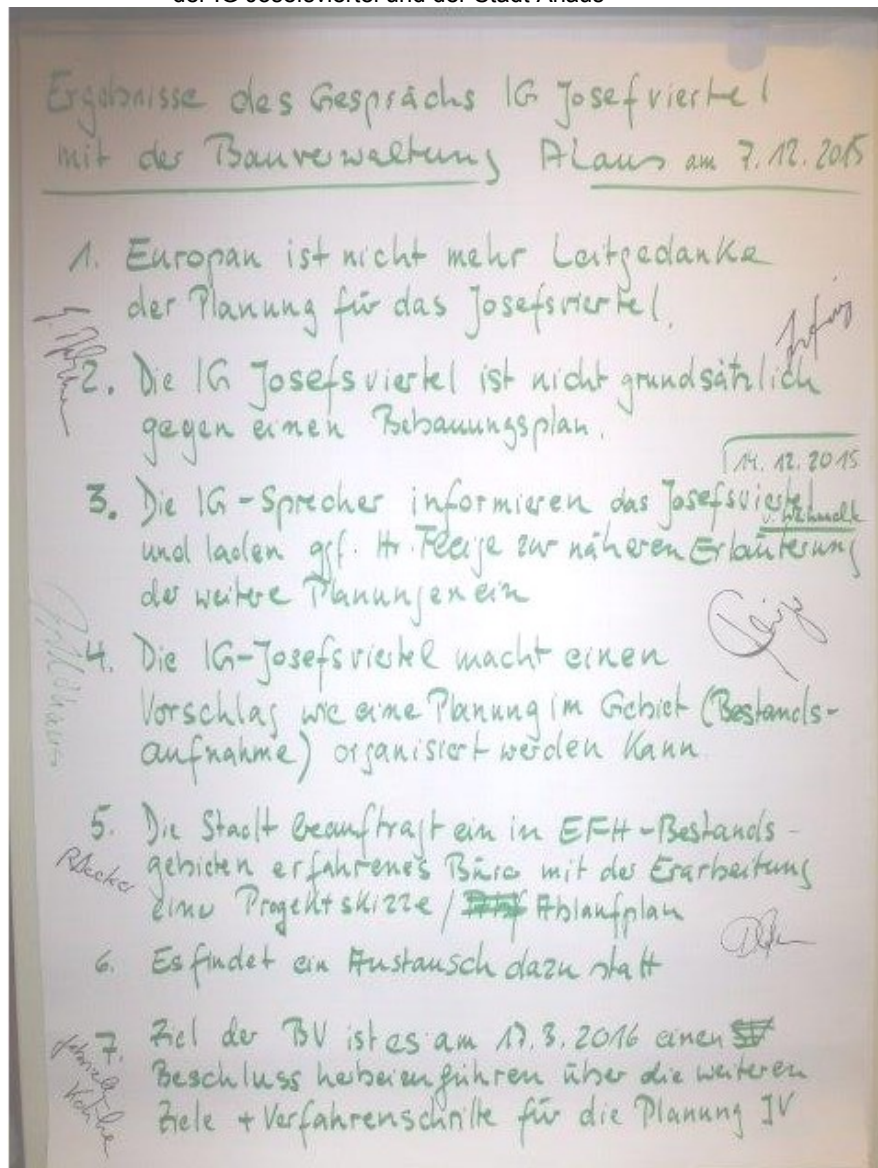
Im nachfolgenden Schritt sollte zunächst ein Gespräch zwischen der Stadt und den Vertretern der IG Josefsviertel erfolgen sowie ein Workshop zum Thema "Stadtplanung". Die Kommunikation zwischen der Mediatorin und den Vertretern der IG Josefsviertel gestaltete sich jedoch schwierig, obwohl die Mediatorin im Einvernehmen mit der IG Josefsviertel beauftragt worden war. Mehrere vorgeschlagene Gesprächsangebote wurden nicht angenommen. Aufgrund dieser Situation musste schließlich auch der für den 28.08.2015 geplante Workshop "Stadtplanung" abgesagt werden.

Nach einer weiteren Mediationsrunde im Oktober 2015 gelang es schließlich doch noch einen Gesprächstermin zwischen der Stadt und den Vertretern der IG Josefsviertel für den 07.12.2015 zu vereinbaren. Die Gesprächsergebnisse im Hinblick auf das weitere Vorgehen wurden in 7 Punkten zusammengefasst und von allen Teilnehmern unterschrieben (siehe Abbildung 1):

1. Die prämierten Wettbewerbsergebnisse des European 12-Wettbewerbs sind nicht mehr Leitgedanke der weiteren Planung für das Josefsviertel.
2. Die IG Josefsviertel ist nicht grundsätzlich gegen die Erstellung eines Bebauungsplans.
3. Die IG Sprecher informieren die Mitglieder der Interessengemeinschaft Josefsviertel über das Gesprächsergebnis und laden ggf. Vertreter der Stadt Ahaus zur näheren Erläuterung der weiteren Planungen ein.
4. Die IG Josefsviertel erarbeitet einen Vorschlag, wie eine Beteiligung der Bewohner des Josefsviertel an den weiteren Planungen im Viertel (insbesondere die Bestandsaufnahme) organisiert werden kann.
5. Die Stadt beauftragt ein mit der Aufgabe "Planung in Einfamilienhaus-Bestandgebieten" vertrautes Planungsbüro mit der Erarbeitung einer Projektskizze zum weiteren Planungsablauf.
6. Es findet ein Austausch zwischen der IG und der Stadt Ahaus dazu statt.
7. Ziel der Bauverwaltung ist es, am 17.03.2015 einen Beschluss über die weiteren Ziele und Verfahrensschritte der Planung für das Josefsviertel herbeizuführen.

³ siehe Niederschrift und Sitzungsvorlage V/2013/0606/2 zu TOP 5.4 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt Ahaus am 25.09.2014

Abbildung 1: Ergebnisse des Gesprächs am 07.12.2015 zwischen Vertretern der IG Josefsviertel und der Stadt Ahaus



Quelle: Gabriele Kotzke (Mediatorin)

Zur Umsetzung der Vereinbarung hat die Stadt Anfang dieses Jahres mit Unterstützung eines externen Planungsbüros begonnen, eine Projektskizze zum weiteren Planungsablauf zu erstellen. Am 30.01.2016 erklärt die IG Josefsviertel dann in einem Zeitungsartikel, dass man sich an die Vereinbarung vom 07.12.2015 nicht mehr gebunden fühle (siehe Abbildung 2). Begründet wird die Aufkündigung der Zusammenarbeit mit einer Baugenehmigung für den Umbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gerhard-Hauptmann-Straße 22. Auf Grund dieser Pressemitteilung hat die Stadt die Arbeiten an der Projektskizze umgehend eingestellt.

Abbildung 2: Pressemitteilung über Aufkündigung der Zusammenarbeit durch die IG Josefsviertel

Neue Runde im Streit um das Josefsviertel

IG kündigt Zusammenarbeit auf

AHAUS. Nachdem sich Stadt und Interessensgemeinschaft (IG) Josefsviertel Anfang Dezember noch darauf geeinigt hatten, gemeinsam an einer Lösung des Konflikts zu arbeiten, kündigt die IG jetzt an, Gespräch zur Zusammenarbeit gegeben", so Bornemann. Eine Genehmigung für ein Gebäude, das so „nicht tragbar“ sei. Zu dicht liege die Bebauung an der Grundstücksgrenze, zu spät seien die Nachbarn informiert worden. „Das Vertrauen ins städtische Bauamt ist restlos zerstört“, sagt Lefering. Er hat eine Fachaufsichtsbeschwerde beim Kreis Borken eingereicht. Auch Lenkungsausschuss und Bezirksregierung seien informiert worden.

Kreis und Stadt einig

Im Ahauser Rathaus ist der Standpunkt klar: „Uns wurde der Bauantrag vorgelegt, der wurde geprüft und dann war eine Baugenehmigung zu erteilen“, sagt Stadtpressesprecher Stefan Hilbring. Diese Meinung teilt Richard Riedel, Fachbereichsleiter bei der Oberen Baubehörde, dem Kreis Borken. „Wir nehmen die Sorgen der Bürger natürlich ernst“, sagt er. Der Kreis sehe jedoch kein Problem bei den Plänen: „Baurechtlich ist alles korrekt verlaufen“, sagt Riedel.

Die IG Josefsviertel gibt sich kämpferisch. „Wir werden eine Veränderung des Josefsviertels so weit es geht verhindern“, sagt Bornemann. *sjt*

genau diese Zusammenarbeit nicht fortzuführen.

„Wir fühlen uns an die Vereinbarung nicht mehr gebunden“, erklären Dietrich Bornemann und Helmut Lefering, die beiden Sprecher der IG Josefsviertel. Neuer Stein des Anstoßes: die Baugenehmigung für ein Gebäude an der Gerhart-Hauptmann-Straße. „Die Genehmigung hat es schon vor dem gemeinsamen

Quelle: Münsterland Zeitung vom 30.01.2016

Zu der in Rede stehenden Baugenehmigung ist Folgendes festzustellen:

1. Für das Vorhaben ist mit Schreiben vom 28.08.2015 ein Bauantrag gestellt worden. Gegenstand des Vorhabens ist eine Änderung der vorhandenen, 2 ½-geschossigen Doppelhaushälfte durch Umbau und Erweiterung. Die Zahl der Wohnungen soll auf drei erhöht werden. Darüber hinaus soll das Wohnhaus grundlegend saniert und modernisiert werden. Äußerlich sichtbare Änderungen sind ein eingeschossiger Flachdachanbau zur Gartenseite, darüber Balkone im Ober- und Dachgeschoss, der Anbau eines Aufzugsschachtes zur Eichendorffstraße sowie die Verkleidung sämtlicher Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDV-System).
2. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (.....); das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Danach ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes abzuwenden, hat der Vorhabenträger von seinem ursprünglichen Vorhaben, die Fassaden vollständig als Putzoberfläche auszuführen, Abstand genommen. Stattdessen hat man sich darauf verständigt, dass das WDV-System am bestehenden Teil des Gebäudes mit roten Klinkerriemchen, farblich abgestimmt auf das Verblendmauerwerk der benachbarten Doppelhaushälfte, verkleidet wird. Nur die Fassaden der neuen Gebäudeteile (Anbau, Aufzugsschacht) erhalten eine Putzoberfläche.
3. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungen ist für das Vorhaben mit Schreiben vom 22.10.2015 eine Genehmigung erteilt worden.
4. Für die Genehmigung des Vorhabens ist **eine Abweichung** nach § 73 BauO NRW **nicht erforderlich**, d. h. die **Beteiligung der Angrenzer** nach § 74 BauO NRW **entfällt**. Nach § 74 (2) BauO NRW sind die Angrenzer vor der Zulassung von Abweichungen zu beteiligen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Die **Beteiligung privater Dritter**, die keine Angrenzer i. S. des § 74 BauO NRW sind, ist **gesetzlich nicht vorgesehen**. Insofern ist seitens der Verwaltung auch keine Veranlassung gesehen worden, das streitgegenständliche Vorhaben im Rahmen des Gesprächs zwischen Vertretern der IG Josefsviertel und der Stadt am 07.12.2015 zu thematisieren.
5. Im Zuge von vorbereitenden Arbeiten auf dem Grundstück sind die Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks Eichendorffstraße 18 auf das Vorhaben aufmerksam geworden. Einer der Miteigentümer hat die Bauvorlagen am 08.10.2015 eingesehen. Einwendungen sind nicht vorgebracht worden.
6. Die **Voraussetzungen für eine Zurückstellung des Baugesuchs** nach § 15 (1) BauGB **liegen nicht vor**. Nach § 15 (1) BauGB kann unter Bezugnahme auf den Aufstellungsbeschluss die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine derartige **Planung** liegt bis heute, d. h. über 2 Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss, nicht vor und ist auch zeitnah nicht zu erwarten. Leider sind alle Angebote der Stadt, gemeinsam mit den Bewohnern des Josefsviertels ein Konzept zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers zu entwickeln, bislang an der Zusammenarbeit mit der IG Josefsviertel gescheitert.
7. Nach Bekanntwerden der Baugenehmigung hat ein Vertreter der IG Josefsviertel bei der oberen Bauaufsichtsbehörde Borken Beschwerde eingereicht. Die obere Bauaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom 19.01.2016 mitgeteilt, dass die Entscheidung der Stadt über die Zulassung des Vorhabens nicht zu beanstanden sei.

Unter den gegebenen Umständen wird daher leider keine Chance mehr gesehen, das Regionale 2016-Projekt erfolgreich fortzusetzen.

Gleiches gilt sinngemäß für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Einen Bebauungsplan für ein bestehendes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln ist deutlich aufwendiger als für ein neues Einfamilienhausgebiet auf der "grünen Wiese". Im Josefsviertel ist jedes Grundstück bebaut, d. h. jedes Grundstück muss einzeln betrachtet werden. Jedes Grundstück hat i. d. R. einen anderen Eigentümer. Die Interessen der Grundstückseigentümer sind erfahrungsgemäß sehr unterschiedlich gelagert. Darüber hinaus fällt es gerade älteren Grundstückseigentümern nicht immer leicht, ihre Interessen zu formulieren. All diese privaten Belange gilt es zu ermitteln, zu bewerten und untereinander sowie mit anderen Belangen gerecht abzuwägen.

Die skizzierten Zusammenhänge machen deutlich, dass ein derartig aufwendiges Bebauungsplanverfahren nur unter folgenden Bedingungen realisierbar ist:

1. Bereitstellung von Finanzmitteln

Unter den gegebenen Umständen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nur mit externer personeller Unterstützung möglich. Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebiets von ca. 22 ha sowie der hohen Planungsanforderungen werden die Kosten auf mindestens 175.000,00 € geschätzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Öffentlichkeitsbeteiligung an den gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandards orientiert. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich nicht förderfähig.

2. Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die IG Josefsviertel die Zusammenarbeit mit der Stadt aufgekündigt hat, scheint es zum gegenwärtigen Zeitpunkt wenig zielführend, an dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans festzuhalten. Auch wenn die IG Josefsviertel nicht mit den Bewohnern des Josefsviertels gleichzusetzen ist, so scheint es doch angezeigt, **zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf weitere städtebauliche Aktivitäten im Josefsviertel zu verzichten.**

Vor diesem Hintergrund soll der Beschluss vom 27.02.2013 über die Qualifizierung der Projektidee "Einfamilienhausquartiere der Zukunft – am Beispiel eines innenstadtnahen Quartiers in Ahaus" zu einem Regionale 2016-Projekt aufgehoben werden. Gleiches gilt sinngemäß für den Beschluss vom 18.12.2013 über die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Einstellung des Regionale 2016-Projekts entfällt auch die bewilligte Förderung in Höhe von 296.000,00 €⁴.

Die Dokumentation über die Mediation liegt im Fachbereich Stadtplanung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereit.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

⁴ Die Bezirksregierung Münster hat mit Bescheid Nr. 06/42/14 vom 12.12.2014 für das Projekt eine Zuwendung in Höhe von 296.000,00 € bewilligt.