

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 23.01.2023
AZ.: BP30-TF

WP 20-25 SV 61/110

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 30 - Aufhebung - für den Bereich zwischen Lehmkuhler Weg und Buchenweg:

1. Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen TöB Beteiligung
2. Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Beschluss der öffentlichen Auslegung

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

Rat der Stadt Hilden

15.03.2023

19.04.2023

Vorberatung

Entscheidung

Anlage 1: Übersicht Plangebiet B-Plan Nr. 30

Anlage 2: Planzeichnung B-Plan Nr. 30 - Aufhebung

Anlage 3: Begründung (Stand Februar 2023)

Anlage 4: Stellungnahmen TöB

Anlage 5: Stellungnahme Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:

1.1 Schreiben des Kreises Mettmann mit Datum vom 28.09.2022

Untere Wasserbehörde:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Trennsystem der Stadt Hilden. Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser in den Oerkhausgraben abgeleitet. Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A Hilden-Karnap.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht unter Schutzgut Wasser wird im Basisszenario ergänzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Oerkhausgraben abgeleitet wird.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Es bestehen keine Bedenken.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Es werden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisgesundheitsamt:

Es bestehen keine Bedenken.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Landschaftsplan

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befindet. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Eingriffsregelungen / Umweltprüfung

Es wird erklärt, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt.

Artenschutz

Nach hiesiger Einschätzung kommt es durch die Wirkfaktoren der Planung zu keinem Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Es bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben des BUND mit Datum vom 07.10.2022

Es wird die Planungsänderung sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht als kommunale Planungshoheit, sondern als eine aus einem Gerichtsverfahren getriebene Notlösung angesehen. Gleichwohl werden Anmerkungen zu den Begründungen abgegeben, in der Hoffnung, dass sich daraus Lerneffekte für zukünftige Verfahren besonders unter dem Gesichtspunkt der zu erwartenden Klimafolgen ableiten lassen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angestrebte Aufhebung des Bebauungsplanes wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB heißt es: „Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.“ Das vorliegende Verfahren unterliegt somit der Planungshoheit der Stadt Hilden.

1.2.1 Anmerkung 1:

Es wird erfragt, weshalb eine solche Änderung für ein größeres Gebiet des Hildener-Südens und im Außenbereich angrenzend an Langenfeld nicht im Rahmen der umfassenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes - wie von Bürgern und gleichzeitig Mitglieder*innen des BUND Hilden in einem Bürgerantrag gefordert - behandelt wurde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall geht es um den Bebauungsplan Nr. 30 sowie dessen Aufhebung. Das Plangebiet befindet sich nicht im Außenbereich. Auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

1.2.2 Anmerkung 2:

Es wird aus der Begründung zum Aufhebungsverfahren von Seite 5 zitiert: „Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) stellt in Karte 1 eine öffentliche Freifläche dar, und zwar im Bereich des bereits erwähnten Spielplatzes.“ Es wird auf die Planung hingewiesen, wozu der Einwendende keine Aussage hinsichtlich der nunmehr geplanten Änderung und eines möglichen Ausgleichs gefunden habe.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Grünfläche (Spielplatz) soll durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht verändert werden. Es gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 30C, welcher die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festsetzt. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Spielplatz nördlich des Schlehenweges vorhanden und ein Abbau nicht geplant ist.

1.2.3 Anmerkung 3:

Es wird erläutert, dass es so wirken würde als würde es in der Stadtverwaltung Hilden als eine Besonderheit empfunden, dass zusätzliche Bebauung und Versiegelung nur planvoll und in vertretbarem Maße und aus einer Gesamtsicht auch hinsichtlich der Klimafolgen zu betrachten sei. Auf das seit dem Juli 2021 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz NRW wird hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Entwicklung der Stadt wird in Hilden ganzheitlich betrachtet. Der wirksame Flächennutzungsplan bildet dabei auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung den Rahmen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können dann Bebauungspläne als Satzungen beschlossen werden und kleinräumiger dezidierte Festsetzungen getroffen werden. Der maßvolle Umgang mit Grund und Boden spielt dabei eine bedeutende Rolle. So gilt auch in Hilden Innenentwicklung vor Außenentwicklung als Leitbild der Stadtentwicklung. Der Klimawandel und die damit verbundenen Folgen finden in der Stadtplanung umfangreich Berücksichtigung. Das Klimaanpassungsgesetz NRW wird in den städtebaulichen Planungen berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet jedoch bereits heute vollständig bebaut. Neubauplanungen sind derzeit nicht bekannt.

1.2.4 Anmerkung 4:

Die fehlende oder mangelnde Berücksichtigung des in der früheren Flächennutzungsplanung vorgegebenen „Kleinsiedlungsgebietes“ in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten habe die aktuelle, nicht klimafreundliche Situation herbeigeführt. Dies sei keine planmäßige, natürliche Entwicklung, sondern eine überbordende Bautätigkeit, die von vielen Hildener*innen schon mal in einer Demo als „Bauwut“ gebrandmarkt worden sei.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich des Plangebietes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes erfolgte erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 30).

1.2.5 Anmerkung 5:

Es wird ausgeführt, dass ein so wichtiges Gebiet, das als Grabeland und Kleinsiedlungsgebiet früher tatsächlich ebenfalls eine Vernetzung zu dem Biotopverbund (Teil der regionalen Biotopverbundachse zwischen Rheinaue und Heideterrasse) ermöglicht hat, über Jahrzehnte der übermäßigen Bebauung und Versiegelung geopfert wurde, kein Grund sein könne, nun die letzten Schranken einzureißen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Bautätigkeit der Vergangenheit ist nicht Gegenstand dieses Aufhebungsverfahrens.

1.2.6 Anmerkung 6:

Den bereits oben beschriebenen, gegen die bisherige Ausweisung in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 „zugelassenen“ Änderungen soll jetzt für ein Teilgebiet – „*südlich des Buchenweges*“ - statt der Festsetzungen des B-Planes 30C eine § 34 er Regelung hinzugefügt werden. Es wird erklärt, dass selbst wenn eine Verwaltungsrichterin eine Empfehlung zu einer solchen Regelung ausspricht, solle eine selbstbewusste Stadt- und Bauverwaltung sich doch nicht zu einer Sonderregelung zwingen lassen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Zunächst einmal ist klarzustellen, dass nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 weiterhin der Bebauungsplan Nr. 30 C rechtskräftig ist, welcher weite Teile des Plangebietes abdeckt. Lediglich südlich der Straße Buchenweg gilt anschließend, der § 34 BauGB als Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte. Die hier vorhandenen Grundstücke sind bereits im Bestand bebaut. Eine Neubebauung müsste sich gemäß §34 BauGB in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Anwendung des §34 BauGB stellt keine Sonderregelung dar, sondern ist explizit vom Gesetzgeber vorgesehen. Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

1.2.7 Anmerkung 7:

Gegenüber dem ursprünglichen und dem nunmehr zur Aufhebung anstehenden Bebauungsplan 30 sei sehr wohl eine „Verschlechterung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ zu erkennen. Schon durch die 3. vereinfachte Änderung B-Plan Nr.30 seien Baugrenzen, GRZ (0,2) und GFZ (0,4) an die gewünschte geänderte Nutzung „angepasst“ worden. Dadurch und die Aufgabe des im Kleinsiedlungsgebiet üblichen Versorgungsgartennutzung (teilweise auch mit Tier-

haltung) wurde der noch bestehende „Verbund“ mit der nahen Heideterrasse bereits reduziert. Dieser soll nunmehr komplett „aufgegeben“ werden, um der „modernen Wohnnutzung“ mit teilweise versiegelten Vorgärten bisherige Grünstrukturen zu opfern.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Das Plangebiet ist bereits heute bebaut, die „moderne Wohnnutzung“ ist bereits vorhanden, und für den deutlich überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 30C auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30. Lediglich südlich der Straße Buchenweg gilt anschließend der § 34 BauGB als Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte. Die hier vorhandenen Grundstücke sind auch bereits im Bestand bebaut. Eine Neubebauung müsste sich gemäß §34 BauGB in das städtebauliche Umfeld einfügen. Große zusätzliche Flächenversiegelungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

1.2.8

Es wird erklärt, dass die Entwässerung des Plangebietes im sogenannten „Trennsystem“ als problematisch gesehen wird. Früher übliche grüne Vorgartennutzung müssten teilweise und seit einiger Zeit vermehrt einer „Versteinerung“ und Versiegelung weichen. Daher seien Gegenmaßnahmen erforderlich. Auch wenn das Gebiet nicht als „hochwassergefährdet“ im Sinne der „amtlichen“ Überflutungsgebiete eingestuft werde, haben sich die Gewässer bei dem letzten Starkregen 2021 nicht darangehalten und einige Grundstücke erheblich geflutet.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zunehmende „Versteinerung“ von Vorgärten ist leider an zahlreichen Stellen im Stadtgebiet anzutreffen. Gleichzeitig ist dies kein hildenspezifisches Problem. Das Problem steht auch in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem in Hilden vorhandenen Trennsystem für die Entwässerung. In Hilden werden daher im Rahmen neuer Bebauungspläne jeweils bezogen auf das konkrete Plangebiet textliche Festsetzungen formuliert, welche eine „Versteinerung“ der Vorgärten verhindern sollen.

Im vorliegenden Fall existiert auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 für den überwiegenden Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C, welcher die Versiegelung auf den jeweiligen Grundstücken durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. In den übrigen Bereichen gilt künftig §34 BauGB, wodurch auch auf diesen Flächen die Versiegelung weiterhin begrenzt bleibt.

Zudem wird in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass bei intensivem Starkregen sich Niederschlagswasser in den Bereichen der Erschließungsflächen sowie vereinzelt auf den privaten Grundstücken sammeln kann. Diese Situation wird bei außergewöhnlichem Starkregen oder extremem Starkregen weiter verschärft. Bei Nicht-Durchführung der Planung sowie bei Durchführung der Planung (Aufhebung) würde sich für diesen zuvor beschriebenen Zustand nichts ändern.

1.2.9 Anmerkung 8:

Der Hinweis auf die nicht gewährte Garantie auf Kampfmittelfreiheit sei wichtig und notwendig, da sich dieses „Problem“ nicht nur auf das B-Plan-Gebiet, sondern auch auf die in der Nähe verlaufende Trasse der CO-Pipeline beziehe. Auch für diesen Bereich konnte bisher keine „Kampfmittelfreiheit garantiert“ werden, wie in einem „Brandbrief“ während der Verlegung der Pipeline von der Bürgerinitiative bekannt gemacht wurde. Das Problem konnte selbst durch die Entschuldigung der Baufirma, die eingestehen musste, das Landesparlament und die Landesregierung „belogen“ zu haben, nicht aus der Welt geschafft werden. Insofern bleibt es auch hinsichtlich der Kampfmittel bei einem Risiko.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird unter dem Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit darauf hingewiesen, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann. Daher sind die Bauarbeiten im Plangebiet sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Die angesprochene CO-Pipeline verläuft nicht innerhalb des Plangebietes, daher sind die hierzu vorgebrachten Hinweise auch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Gleichwohl soll im Umweltbericht nun auf die ca. 200m außerhalb des Plangebietes verlaufende CO Pipeline hingewiesen werden.

1.2.10 Anmerkung 9:

Es wird ausgeführt, dass - auch wenn die CO-Pipeline nicht wie ein Störfallbetrieb gesehen und bewertet wird - diese Pipeline wegen der Gefährlichkeit von CO als tödliches Atemgift für die Menschen innerhalb des B-Plan-Bereiches zu einem ähnlichen Risiko führen könnte. Dies ist aus einer von dem (früheren) Betreiber Bayer offengelegten und wissenschaftlich begleiteten Grafik und Untersuchung belegt. Daraus ist bei einem größeren Leck Todesgefahr für 140 Menschen und schwerwiegende Gesundheitsgefahren für 790 Menschen abzuleiten.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Umweltbericht unter dem Schutzgut Mensch ein Hinweis auf die ca. 200m außerhalb des Plangebietes verlaufende CO Pipeline aufgenommen wird.

1.3 Schreiben der Westnetz GmbH vom 13.09.2022

Es bestehen keine Einwände.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie folgt abzuhandeln:**2.1 Schreiben des BUND mit Datum vom 20.01.2023**

2.1.1 Seitens des Einwendenden kann nicht nachvollzogen werden, weshalb diese Offenlage nicht im OBB-Beteiligungsverfahren geführt wird. Dies wird als Mangel gerügt. Ebenso wird es als falsch angesehen, dass diese Offenlage - zumal noch mit unzureichenden Informationen, die im Internet verfügbar sind - als Ersatz für die Bürgeranhörung gehandelt wird. Es wird auf eine bereits im Oktober 2022 abgegebene Stellungnahme hingewiesen

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben. Dieser Beteiligungsschritt wurde zuvor ortsüblich im Amtsblatt bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 09.01.2023 bis einschließlich 20.01.2023. Es handelt sich also noch nicht um eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Durch die öffentliche Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Das Baugesetzbuch ermöglicht es, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf unterschiedliche Weise durchzuführen. Im vorliegenden Fall wurde anstelle eines Bürgerabends eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchgeführt.

Bereits vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stellungnahme des BUND im Zuge dieser Beteiligung wird in der vorliegenden Sitzungsvorlage unter Punkt 1.2 behandelt. Ein Mangel liegt nicht vor. Die Bedenken werden nicht geteilt.

2.1.2 Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 – sowie schon die vorherige Aufhebung zum Bebauungsplan Nr. 31 - wird für nicht geeignet gehalten, um den Notwendigkeiten einer Ausrichtung auf Klimaschutz und das seit dem Jahr 2021 verabschiedete Klimaanpassungsgesetz NRW sowie weiteren rechtlichen Vorgaben zu genügen.

Im Weiteren wird durch den Einwendenden auf die Ausführungen zur Aufhebung des benachbarten Bebauungsplan Nr. 31 eingegangen.

“Durch eine durchgehende Bewertung nach § 34 BauGB ist es nach der Aufhebung möglich, für einzelne Grundstücke Bebauungsmöglichkeiten zu finden und bei diesen das Einfügegebot wirksam werden zu lassen. Einzellösungen, wie z.B. die Teilung eines großen Grundstückes, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, oder zusätzlicher Wohnraum durch Anbauten, können dann auch auf dem üblichen Wege im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden.“

Diese Zielsetzung stehe im Widerspruch zu dem o.g. Klimaanpassungsgesetz und würde einer weiteren Versiegelung Vorschub leisten. Damit würde sowohl den Klimaschutzzielen als auch den Artenschutznotwendigkeiten nicht hinreichend Rechnung getragen. Dass dies nun mit einer „Offenlage anstelle einer Bürgeranhörung“ ermöglicht werden soll, erscheine bedenklich, weil die Meinung und vorhandene Bedenken und Einwände aus der Bürgerschaft nicht mehr in die Entscheidungen einbezogen würden. Das wurde deutlich, als wir als Bürger im Hildener Süden anlässlich einer Ortsbegehung mit einer Gruppe Bürger*innen feststellen mussten, dass der noch zu „genehmigende B-Plan“ durch die Bebauung – die Gebäude waren zumindest im Rohbau fertig - schon „überholt“ wurde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zunächst einmal ist zu erläutern, dass der angesprochene Bebauungsplan Nr. 31 bereits aufgehoben ist und folglich keine rechtliche Grundlage mehr darstellt. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 erfolgte am 15.09.2021 durch den Rat der Stadt Hilden. Des Weiteren besteht, anders als im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31, für weite Teile des Bebauungsplanes Nr. 30 auch nach dessen Aufhebung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C.

Lediglich südlich der Straße Buchenweg gilt anschließend der § 34 BauGB als Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte. Somit ist die Ausgangssituation der beiden Bauleitplanverfahren Nr. 30 und Nr. 31 nicht identisch. Im vorliegenden Fall geht es explizit um den Bebauungsplan Nr. 30.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Teilflächen südlich der Straße Buchenweg durch die bereits erfolgte Bebauung heute derart baulich vorgeprägt sind, dass der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein.

Die künftige, planungsrechtliche Situation im Plangebiet steht dem Klimaanpassungsgesetz NRW sowie weiteren rechtlichen Vorgaben nicht entgegen.

Des Weiteren muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine frühzeitige Beteiligung gehandelt hat. Der Vorwurf, dass die Meinung und vorhandene Bedenken und Einwände aus der Bürgerschaft nicht mehr in die Entscheidung einbezogen werden, ist falsch. Im Rahmen dieser Sitzungsvorlage werden nämlich gerade diese Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und bewertet. Zudem wird der Öffentlichkeit im Rahmen der noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals die Gelegenheit gegeben, sich in das Bauleitplanverfahren einzubringen. Der Zeitraum beträgt dann mind. einen Monat. Die Bedenken werden nicht geteilt.

2.1.3 Es wird erläutert, dass die Ausweisung als „Kleinsiedlungsgebiet“ mit z.B. auch Nutzgärten gerade in Zeiten von inflationären Lebensmittelpreisen eher einen Vorteil zur eigenen und wohnortnahen Versorgung darstellen könnte, dies in der Betrachtung aber ebenso fehle wie die positive Auswirkung für die Artenvielfalt und die günstigeren Wohnbedingungen wegen der durchgrünten Wohnumgebung gerade in Hitzesommern. Diese werden nach allen Prognosen in Zukunft weiter zunehmen, so dass in einigen Jahren sogar mehr als 70 % der Hildener Bevölkerung einem noch höheren Risiko ausgesetzt würden. Gerade die noch verbliebenen unversiegelten Flächen in den Außenbezirken Hildens – wie hier – sollten als Frischluft-Oasen erhalten bleiben und gerade nicht durch ein „Einfügebot“ gefährdet werden.

Im Fazit wird daher die Aufhebung des Bebauungsplanes abgelehnt und die klimagerechte Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 empfohlen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Nicht mehr zeitgemäß ist der Bebauungsplan Nr. 30 dadurch, dass er für die bauliche Nutzung die Ausweisung „WS = Kleinsiedlungsgebiet“ enthält. Ein Kleinsiedlungsgebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1962 diene vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Im Bestand entspricht das städtebauliche Umfeld jedoch schon länger eher einem Wohngebiet als einem Kleinsiedlungsgebiet. Die für ein Kleinsiedlungsgebiet typischen großen Nutzgärten sind nicht mehr gegeben, weil sie von den Eigentümern und Nutzern sukzessive aufgegeben wurden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt oder das Klima sind daher auch nicht zu befürchten.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 30 besteht nach dessen Aufhebung weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C. Lediglich südlich der Straße Buchenweg gilt anschließend, der § 34 BauGB als Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte. Daher besteht kein Erfordernis, für diesen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Anregung, den Bebauungsplan klimagerecht neu aufzustellen, wird nicht gefolgt.

2.1.4 Es wird darauf hingewiesen, dass es am sinnvollsten wäre, die beiden Bebauungspläne Nr. 30 und 31 zusammen zu betrachten und klimaresilient auszurichten. Die notwendige Ausrichtung auf die veränderte Klimasituation und -entwicklung könnte auch noch besser in einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit umfassender Bürgerbeteiligung – wie schon einmal vorgeschlagen – gelingen, um in einer Gesamtschau alle notwendigen Maßnahmen koordiniert zu betrachten und zügig durchzuführen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 31 ist, wie bereits zuvor erläutert, aufgehoben. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren geht es um die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist für den betroffenen Planbereich nicht erforderlich. Die Grundstücke sind bereits im Bestand weitgehend bebaut. Der Flächennutzungsplan sowie dessen Überarbeitung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

3. **die öffentliche Auslegung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 30 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.**

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hilden und wird im Norden begrenzt durch die Nordseite der Straße Lehmkuhler Weg, im Osten durch die Ostseite der Straße Erikaweg, im Westen durch die Westseite des Flurstückes 39 (in Flur 19 der Gemarkung Hilden) und im Süden durch eine von der Stadtgrenze Hilden/Langenfeld um ca. 140m nach Norden versetzte Parallele. Dabei ist das Ostende der Parallele um ca. 4m, das Westende um ca. 3m nach Norden versetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,3 ha.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sollen die funktionslos gewordenen Ausweisungen – insbesondere die planungsrechtliche Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) – aufgehoben werden, so dass, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30C, südlich der Straße Buchenweg anschließend der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung mit Stand vom Februar 2023 zu Grunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Auslöser für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist ein Rechtsstreit zu einem südlich des Plangebietes gelegenen Grundstück am Wendehammer des Ligusterwegs. Hierzu fand ein Ortstermin des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf am 5. Mai 2017 statt. Die anwesende Richterin hatte dabei darauf verwiesen, dass der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 aus dem Jahre 1965 funktionslos geworden ist und eine förmliche Aufhebung empfohlen. Der Bebauungsplan Nr. 31, welcher südlich an das Plangebiet anschloss, wurde daraufhin bereits im Jahr 2021 aufgehoben.

Analog zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll daher nun auch der Bebauungsplan Nr. 30 sowie seine 3. vereinfachte Änderung aufgehoben werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sollen die funktionslos gewordenen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 30 – insbesondere die planungsrechtliche Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) – aufgehoben werden, sodass, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30C, südlich der Straße Buchenweg anschließend, der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 gelten für den Teilbereich nördlich der Straße Buchenweg weiterhin die Bebauungspläne Nr. 30C und 30C, 1. Änd. (s.o.). Für den Bereich südlich des Buchenweges gilt dann als Grundlage für planerische Entscheidungen der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Teilflächen südlich der Straße Buchenweg durch die bereits erfolgte Bebauung heute derart baulich vorgeprägt sind, dass der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Für ein Aufhebungsverfahren eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB das gleiche Verfahren anzuwenden wie bei der erstmaligen Aufstellung oder einer Änderung. Es müssen also die Träger öffentlicher Belange gehört, die Öffentlichkeit beteiligt, eine Offenlage durchgeführt werden etc. Auch ein Aufhebungsverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss und endet mit einem Satzungsbeschluss und der anschließenden Bekanntmachung dieses Beschlusses.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB, welche vom 05.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 stattfand, gingen keine Aspekte hervor die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Aufhebungszieles führten. Die abgegebenen Stellungnahmen werden im Rahmen dieser Sitzungsvorlage behandelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 09.01.2023 bis einschließlich 20.01.2023 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Rathaus. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, welche ebenfalls im Rahmen dieser Sitzungsvorlage behandelt wird. Darüber hinaus nutzten drei Bürger aus dem Plangebiet bzw. dem unmittelbaren Umfeld die Gelegenheit, sich die Planung (Aufhebungsverfahren) im Rathaus erläutern zu lassen. Insgesamt wurden keine Aspekte vorgebracht, welche zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Aufhebungszieles führten.

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die Offenlage des Aufhebungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB an. Diese Offenlage wird nach dem entsprechenden Ratsbeschluss zum nächstmöglichen Zeitpunkt vorgenommen.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

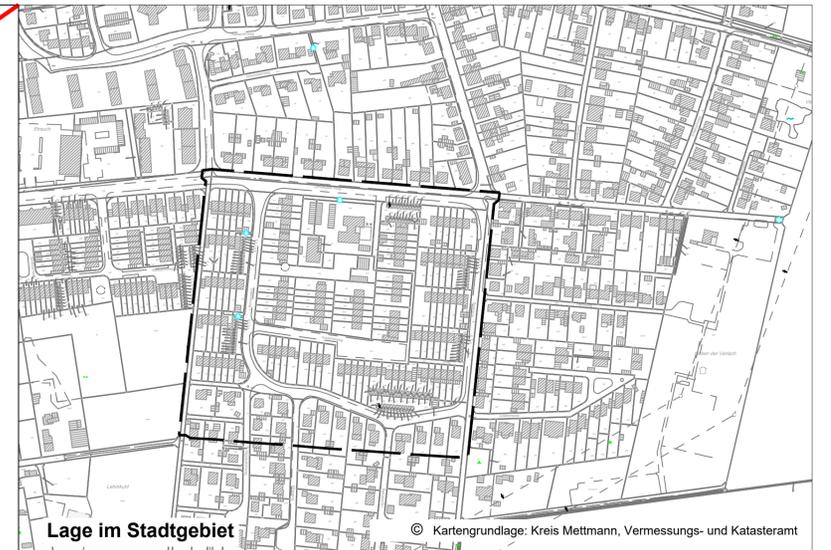
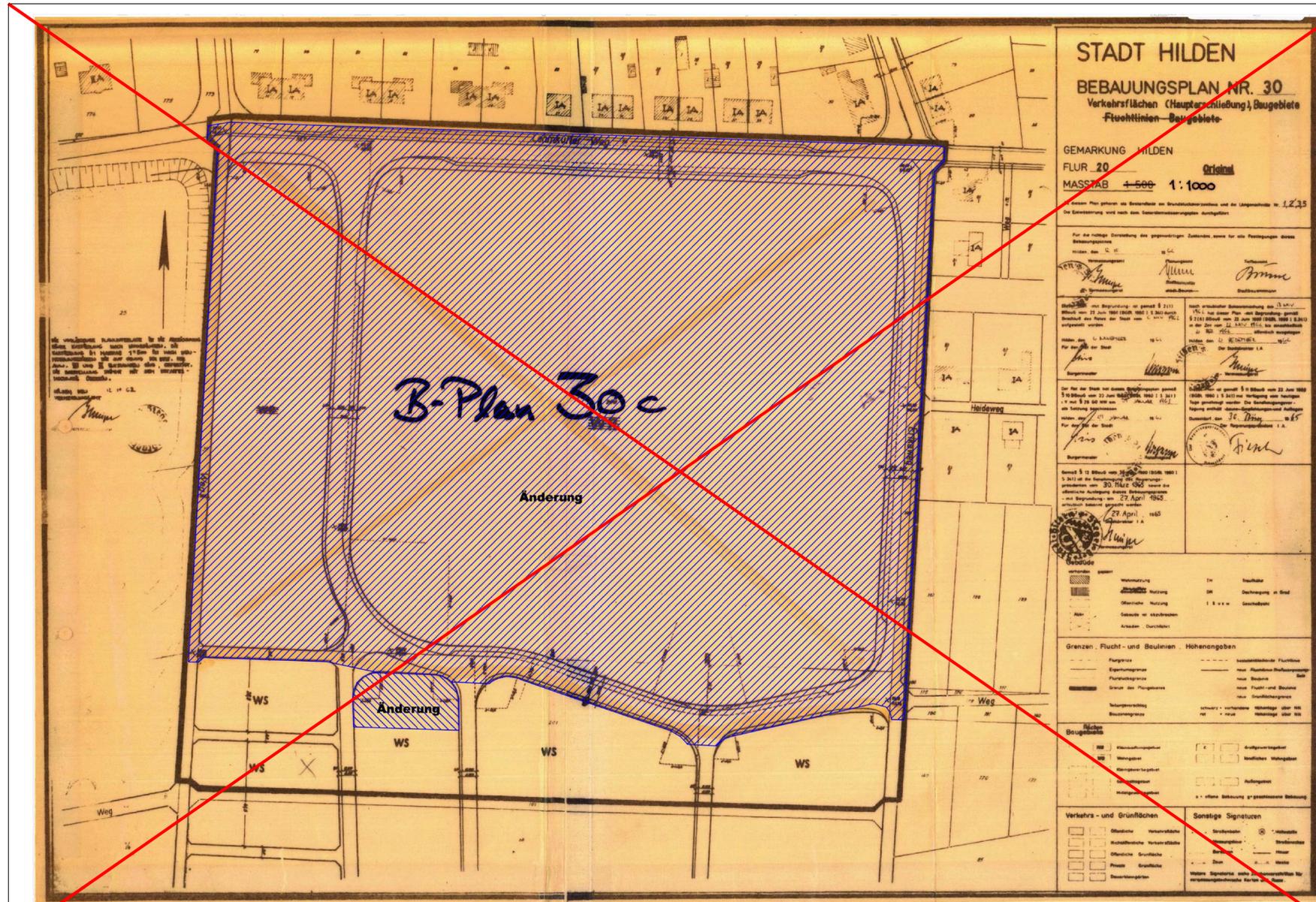
Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die klimatische Situation im Plangebiet oder darüber hinaus, denn es werden keine nennenswerten, zusätzlichen Flächen versiegelt. Die Beurteilung der Bebaubarkeit richtet sich künftig nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30C bzw. im südlichen Bereich nach §34 BauGB. In diesem Bereich müssen sich Vorhaben in das bereits vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen.



Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt



Bebauungsplan Nr. 30
 (Grenze des Plangebietes)
 Aufhebungsverfahren
 o.M.



Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am _____ 2023 diese Satzung zur Aufhebung beschlossen. Die Inhalte der Aufhebungssatzung entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den _____ 2023

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Inkrafttreten

Am _____ 2023 wurden der Satzungsbeschluss zur Aufhebung und die dauerhafte Auslegung der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht.

Hilden, den _____ 2023

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter)

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

Der eingetragene Entwurf der Aufhebungssatzung entspricht den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Aufhebungsverfahren.

Hilden, den _____ 2023

Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

(Sachbearbeiter)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss	31.01.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.02.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.09.2022 - 07.10.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	20.12.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	09.01.2023 - 20.01.2023
Offenlagebeschluss	
Bekanntmachung der Offenlage	
Offenlage	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

ohne Maßstab

Stadt Hilden

Satzung zur Aufhebung des
Bebauungsplan Nr. 30



Satzung

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 für den Bereich zwischen Lehmkuhler Weg und Buchenweg

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hilden und wird im Norden begrenzt durch die Nordseite der Straße Lehmkuhler Weg, im Osten durch die Ostseite der Straße Erikaweg, im Westen durch die Westseite des Flurstückes 39 (in Flur 19 der Gemarkung Hilden) und im Süden durch eine von der Stadtgrenze Hilden/Langenfeld um ca. 140m nach Norden versetzte Parallele. Dabei ist das Ostende der Parallele um ca. 4m, das Westende um ca. 3m nach Norden versetzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

§2

Bestandteile

Die Aufhebungssatzung besteht aus diesem Plan mit Satzungsstext.

§3

Außerkräfttreten

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan tritt der seit dem 27. April 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 außer Kraft.



BEBAUUNGSPLAN NR. 30

FÜR DEN BEREICH
ZWISCHEN LEHMKUHLER WEG UND BUCHENWEG SOWIE
BEBAUUNGSPLAN NR. 30, 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG
- ENTWURF -



Stand: Februar 2023

1	VORHANDENE PLANUNTERLAGEN	2
2	RECHTSGRUNDLAGEN	2
3	LAGE, ZUSTAND UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES.....	2
4	BISHERIGES PLANUNGSRECHT.....	3
4.1	REGIONALPLAN	3
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4.3	BEBAUUNGSPLÄNE	4
4.4	LANDSCHAFTSPLAN	5
4.5	GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP).....	5
5	AUFHEBUNGSVERFAHREN.....	6
6	PLANZIELE/PLANINHALTE.....	6
7	UMWELTRELEVANTE INFORMATIONEN (UMWELTBERICHT)	9
7.1	VORBEMERKUNG.....	9
7.2	ZIELE UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES UND SEINER AUFHEBUNG.....	9
7.3	ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	10
7.4	SCHUTZGUT MENSCH EINSCHLIEÖLICH DER MENSCHLICHEN GESUNDHEIT.....	10
7.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFT/LANDSCHAFTSBILD	12
7.6	SCHUTZGUT FLÄCHE/BODEN	12
7.7	SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT	13
7.8	SCHUTZGUT WASSER	14
7.9	SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT	15
7.10	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER (KULTURELLES ERBE)	16
7.11	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	17
7.12	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES WÄHREND DER BAUPHASE.....	17
7.13	PLANALTERNATIVEN	17
7.14	KUMULIERUNG MIT DEN AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE	18
7.15	MERKMALE VERWENDETER TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	18
7.16	MAÖßNAHMEN DES MONITORINGS	18
7.17	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
8	BODENORDNUNGSMAÖßNAHMEN	18
9	KOSTEN / ENTSCHÄDIGUNG.....	19
10	QUELLENANGABEN	20
11	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	20

1 Vorhandene Planunterlagen

Bebauungsplan M 1: 1.000

2 Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch).

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

3 Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hilden und wird im Norden begrenzt durch die Nordseite der Straße Lehmkuhler Weg, im Osten durch die Ostseite der Straße Erikaweg, im Westen durch die Westseite des Flurstückes 39 (in Flur 19 der Gemarkung Hilden) und im Süden durch eine von der Stadtgrenze Hilden/Langenfeld um ca. 140m nach Norden versetzte Parallele. Dabei ist das Ostende der Parallele um ca. 4m, das Westende um ca. 3m nach Norden versetzt.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben. Lediglich im Südwesten des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass die hier endende Bebauung direkt an planungsrechtlich zu definierende Außenbereiche angrenzt.

Das Plangebiet selbst ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, allgemein auch als „Lehmkuhl“ bezeichnet, und gehört statistisch und räumlich gesehen zum Stadtteil Hilden-Süd.

Erschlossen wird das Plangebiet über den Lehmkuhler Weg im Norden sowie den Erikaweg im Osten, welcher zusammen mit dem Buchenweg im Süden und Westen den Erschließungsring schließt. Vom Buchenweg führt zudem als Sackgasse der Schlehenweg Richtung Osten. Des Weiteren gehen drei in Sackgassen endende Stichstraßen (Ligusterweg, Eibenweg, Hagebuttenweg) vom Buchenweg in Richtung Süden.

Das Plangebiet selbst ist durch eine intensive Bebauung in unterschiedlichen Bauformen geprägt. Für den nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 30C. In diesem Bereich besteht überwiegend eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Flachdach. Das achtgeschossige Wohngebäude am Lehmkuhler Weg bildet hier in Bezug auf die bauliche Höhe eine deutlich sichtbare Ausnahme. Weitere Ausnahme bilden das hiervon westlich gelegene Mehrfamilienhaus mit Satteldach sowie ein Gebäuderiegel östlich des achtgeschossigen Wohngebäudes, der ebenfalls mit Satteldach errichtet wurde.

Darüber hinaus befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes (südlich des Buchenweges) Ein- und Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldächern. Dieser südliche Bereich ist vergleichbar mit den weiter im Süden anschließenden Bebauungsstrukturen (hier wurde der Bebauungsplan Nr. 31 bereits aufgehoben).

Das Plangebiet wurde ab Mitte der 1960er Jahre sukzessive in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und es bestehen keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten.

Die privaten Grünflächen verfügen über geringen Baumbestand und werden vornehmlich als reine Ziergärten genutzt. Lediglich im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sowie des nördlich daran anschließenden achtgeschossigen Wohngebäudes sind größere Bäume vorhanden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,3 ha.

4 Bisheriges Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für die Region Düsseldorf (RPD; aus 04/2018) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsflächenbereich (ASB) dargestellt.

Zudem werden die Flächen des Plangebietes im RPD überlagernd mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

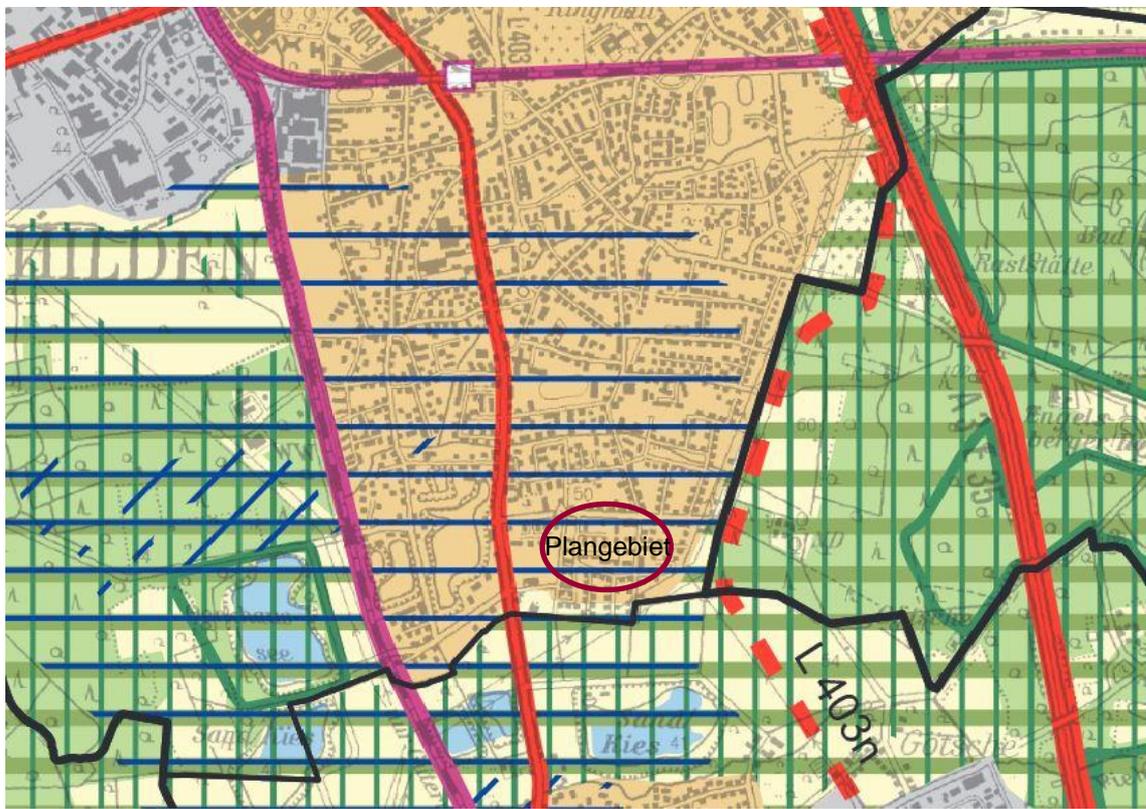


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden in der Neubekanntmachung von März 2018, mit den Änderungen bis Februar 2018, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Zudem ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung.

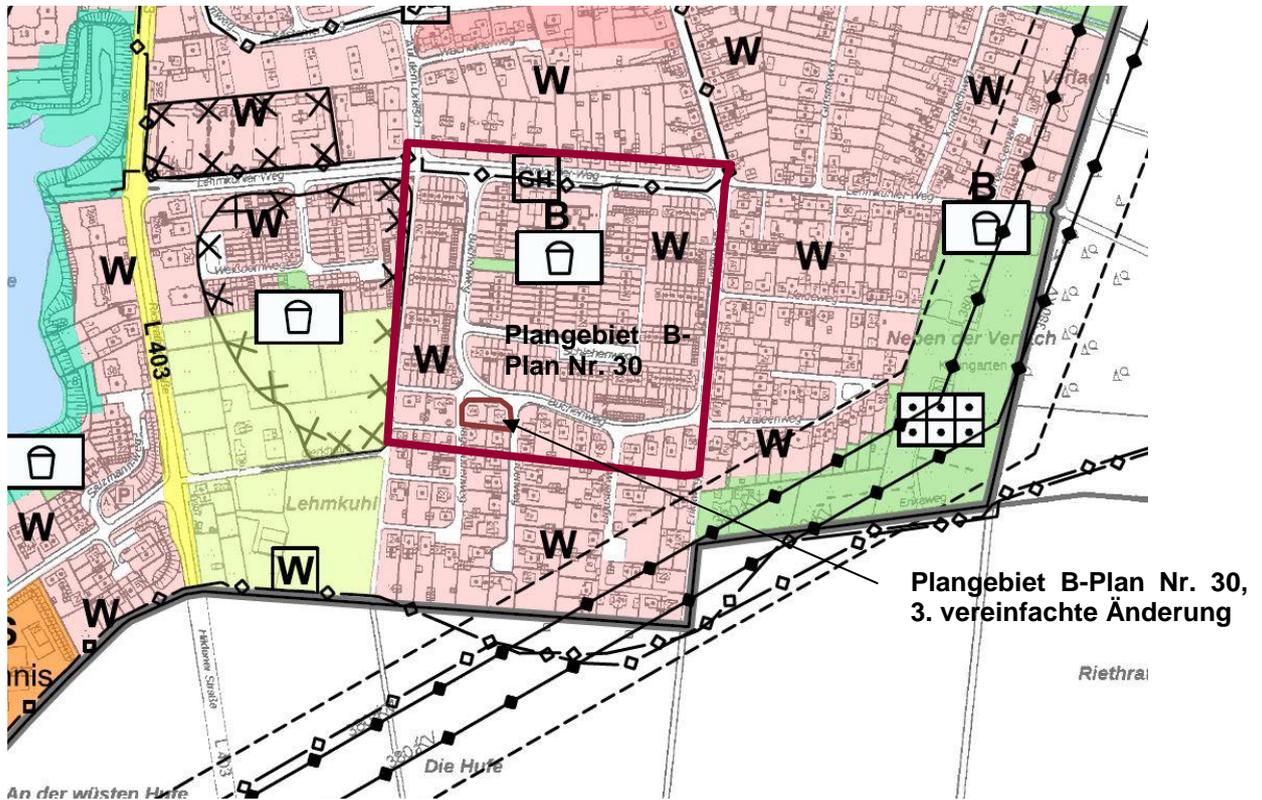


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan setzt ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Der Bebauungsplan enthält keine konkreten Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 auch der Bebauungsplan Nr. 30, 3.vereinfachte Änderung, (südlich des Buchenweges, zwischen Hagebuttenweg und Eibenweg) aufgehoben werden soll.

Dieser Bebauungsplan wurde im April 1988 rechtswirksam. Er enthält neben der Ausweisung „WS (Kleinsiedlungsgebiet)“ auch Aussagen zur GRZ (0,2) und zur GFZ (0.4), Baugrenzen und eine Festlegung der Geschossigkeit auf max. II.

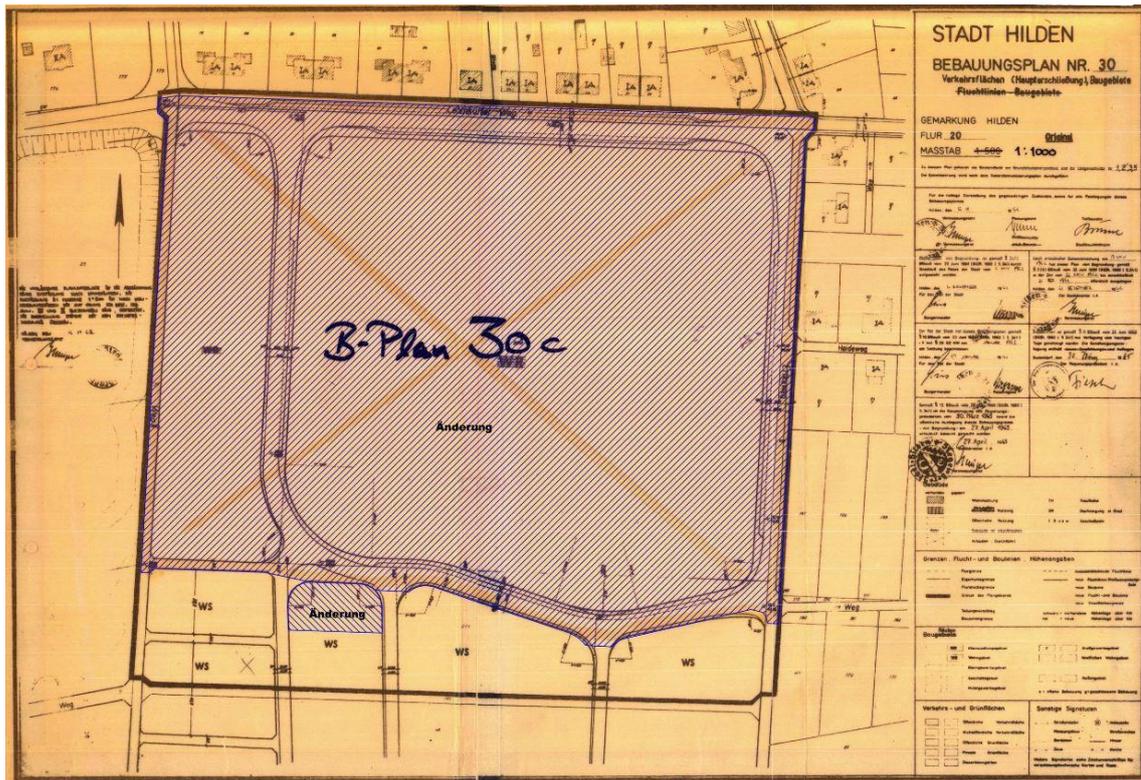


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Hilden

Des Weiteren liegt für den überwiegenden Planbereich der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 C vor. Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete (WR) fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Zudem ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die einzelnen Baufenster ist eine unterschiedliche Anzahl an Vollgeschossen zulässig. Die zulässigen Vollgeschosse reichen von 2 bis 8. Im Bereich der zulässigen 8 Vollgeschosse ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zudem sind öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus besteht, für Flur 20, Flurstück 671 und 673, der Bebauungsplan Nr. 30C, 3. vereinfachte Änderung aus dem Jahr 1997. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, entsprechend ist das Plangebiet auch nicht von dessen Festsetzungen betroffen.

4.5 Grünordnungsplan (GOP)

Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) stellt in Karte 1 eine öffentliche Freifläche dar, und zwar im Bereich des bereits erwähnten Spielplatzes.

Im Bereich des Lehmkuhler Weges wird in Karte 1 die vorhandene Baumreihe zum Erhalt ausgewiesen. Der Lehmkuhler Weg gehört demnach zu den Hauptleitlinien für die Erhaltung von Pflanzen und Bäumen. In der Karte 6 des GOP, welche das Maßnahmenkonzept abbildet, wird die Entwicklung und Ergänzung der Baumreihen entlang des

Lehmkuhler Weges vorgesehen, insbesondere im Bereich des Plangebietes fehlen nämlich die straßenbegleitenden Bäume. Durch die Pflanzung zusätzlicher Bäume soll hier zukünftig der Charakter einer Allee entstehen.

5 Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Kommunen, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für die betroffenen Gebiete innerhalb der Stadtgrenzen Bebauungspläne aufzustellen. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Bebauungspläne werden im Laufe der Jahre oftmals den jeweiligen städtebaulichen Erfordernissen und Vorstellungen angepasst. Entsprechende Änderungsverfahren sind wohlbekannt.

Viele Bebauungspläne können auch Jahrzehnte nach ihrer Aufstellung problemlos für aktuelle Bauvorhaben als Grundlage dienen. Andere entsprechen nicht mehr den heutigen komplexen Anforderungen an die bebaute Umwelt. Derartige Bebauungspläne werden fallbezogen überprüft und können, sollten sich die Notwendigkeit und die Möglichkeit ergeben, in geregelter Verfahren geändert oder aufgehoben werden.

Die Aufhebung kann dabei nicht durch einfachen Beschluss des Rates erfolgen.

Vielmehr gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann weder das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe § 13 a Abs. 4) angewendet werden.

Die Aufhebung muss als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

6 Planziele/Planinhalte

Anlass:

Der Bebauungsplan Nr. 30 stammt aus der Mitte der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Er erlangte im Jahr 1965 Rechtskraft. Der Bebauungsplan setzt Kleinsiedlungsgebiete (WS) sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung. Inzwischen sind alle erschlossenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 bebaut.

Auslöser für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 und Bebauungsplan Nr. 30, 3. vereinfachte Änderung ist ein Rechtsstreit zu einem südlich des Plangebietes gelegenen Grundstück am Wendehammer des Ligusterwegs. Hierzu fand ein Ortstermin des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf am 5. Mai 2017 statt. Die anwesende Richterin hatte dabei darauf verwiesen, dass der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 aus dem Jahre 1965 nicht mehr zeitgemäß ist, und eine grundsätzliche Aufhebung empfohlen. Der Bebauungsplan Nr. 31, welcher südlich an das Plangebiet anschloss, wurde daraufhin im Jahr 2021 aufgehoben.

Nicht mehr zeitgemäß ist der Bebauungsplan dadurch, dass er für die bauliche Nutzung die Ausweisung „WS = Kleinsiedlungsgebiet“ enthält.

Ein Kleinsiedlungsgebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1962 diene vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Hierzu wurden relativ kleine Gebäude auf großen Grundstücken ausgewiesen.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 2013 dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen (einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten) und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Beide Definitionen stimmen schon lange nicht mehr mit der Realität vor Ort überein; landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind gar nicht mehr, Nutzgärten nur noch vereinzelt und rudimentär, vorhanden.

Einige der einstmals großen Grundstücke sind in der Zwischenzeit geteilt und mit einem weiteren Gebäude bebaut.

Analog zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll daher nun auch der Bebauungsplan Nr. 30 sowie seine 3. vereinfachte Änderung aufgehoben werden.

Ziel:

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. Vereinfachte Änderung ist praktisch abgeschlossen, die Grundzüge der Planung sind weitgehend umgesetzt worden, gerade hinsichtlich der öffentlichen Erschließung.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. vereinfachte Änderung sollen die nicht mehr zeitgemäßen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 30 – insbesondere die planungsrechtliche Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) – aufgehoben werden, sodass außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 C südlich der Straße Buchenweg anschließend, der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Teilflächen südlich der Straße Buchenweg durch die bereits erfolgte Bebauung heute derart baulich vorgeprägt sind, dass der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein.

Eine solche Regelung gilt bekanntlich für alle Bereiche im Stadtgebiet Hilden, die nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen Bebauungsplanes liegen.

Durch eine Bewertung nach § 34 BauGB ist es nach der Aufhebung möglich, für einzelne Grundstücke Bebauungsmöglichkeiten zu finden und bei diesen das Einfügegebot wirksam werden zu lassen. Einzellösungen, wie z.B. die Teilung eines großen Grundstückes, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen oder zusätzlicher Wohnraum durch Anbauten, können dann auch auf dem üblichen Wege im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden.

Das betroffene Gebiet ist städtebaulich ausreichend vorgeprägt, so dass der Wegfall des Bebauungsplanes keinen Wildwuchs bedeutet – im Gegenteil diesen eher eindämmen kann.

Die Stadt (und hier besonders: die bei der Stadt Hilden angesiedelte Untere Bauaufsichtsbehörde) erhält durch die Aufhebung einen zeitgemäßen Handlungsrahmen und die Möglichkeit, zeitnah auf mögliche Modernisierungs- und/oder Ausbauwünsche der ansässigen Bewohner zu reagieren.

Für den mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C bzw. dessen erste sowie dritte Änderung.

7 Umweltrelevante Informationen (Umweltbericht)

7.1 Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einen Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im nachfolgenden werden die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Der Umweltbericht ist Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Er wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

7.2 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes und seiner Aufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 aus dem Jahr 1965 setzt für das Plangebiet ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Ziel des Bebauungsplanes war die zum damaligen Zeitpunkt gewünschte planungsrechtliche Ausweisung des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet (WS) sicherzustellen. Der Bebauungsplan enthält keine konkreten Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

Auslöser für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 und Bebauungsplan Nr. 30, 3. vereinfachte Änderung ist ein Rechtsstreit zu einem südlich des Plangebietes gelegenes Grundstück am Wendehammer des Ligusterwegs. Hierzu fand ein Ortstermin des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf am 5. Mai 2017 statt. Die anwesende Richterin hatte dabei darauf verwiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 nicht mehr zeitgemäß ist, und eine grundsätzliche Aufhebung empfohlen. Der Bebauungsplan Nr. 31, welcher südlich an das Plangebiet anschloss, wurde daraufhin im Jahr 2021 aufgehoben.

Nicht mehr zeitgemäß ist der Bebauungsplan Nr. 30 dadurch, dass er für die bauliche Nutzung die Ausweisung „WS = Kleinsiedlungsgebiet“ enthält.

Ein Kleinsiedlungsgebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1962 diene vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. vereinfachte Änderung entfallen sämtliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und damit auch die Voraussetzungen zur Bebauung der im südlichen Bereich des Plangebietes liegenden Flächen. Sie werden ersetzt durch die Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Des Weiteren liegt für den überwiegenden Planbereich der seit 1981 rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 30 C vor. Dieser Bebauungsplan Nr. 30C wird weiterhin Bestand haben. Der Bebauungsplan setzt Reine Wohngebiete (WR) fest. Darüber hinaus besteht für Flur 20, Flurstück 671 und 673 der Bebauungsplan Nr. 30C, 3. vereinfachte Änderung aus dem Jahr 1997. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

7.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet, Ohligser Mittelterrasse (Objektkennung: LSG-4807-0015), liegt rd. 300 m östlich des Plangebietes.

Verbundflächen

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen rd. 150m südlich des Plangebietes sind Teil der regionalen Biotopverbundachse zwischen Rheinaue und Heideterrasse (Objektkennung: VB-D-4807-015). Schutzziel ist der Erhalt der unverbauten Landschaft im Verdichtungsraum.

Natura-2000-Gebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes (Natura-2000-Gebiete).

Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen dritte vereinfachte Änderung werden diese Grundsätze nicht in Frage gestellt oder gefährdet.

Es gibt im Plangebiet keine unbebauten Grundstücke, die durch Anwendung des § 34 BauGB plötzlich zu Bauland würden. Es werden keine neuen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen. Weite Teile des Plangebietes liegen weiterhin im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30C.

7.4 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Basisszenario

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit wird durch Faktoren wie Lärm, Feinstaub etc. beeinflusst. Im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld sind keine Gewerbebetriebe mit erheblichen Lärmimmissionen ansässig. Des Weiteren sind keine übergeordneten Straßen im Plangebiet vorhanden, sodass die Belastung aus Verkehrslärm ebenfalls als gering bis mäßig eingestuft werden kann.

Im Bericht zu „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“ aus dem August 2009 wird zudem erläutert, dass Feinstaubbelastungen im Plangebiet als geringfügig zu bewerten sind.

Die nahegelegenen Landschaftsräume dienen den Menschen genauso wie die eigenen Hausgärten zur Erholung.

Prognose

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit werden nicht erwartet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Rahmenbedingungen für das Schutzgut nicht nachteilig verändert. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt für weite Teile des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C weiterhin. Lediglich südlich des Buchenweges sind Vorhaben dann gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben in diesem Bereich müssen sich somit weiterhin in die Umgebung einfügen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Struktur zu erwarten sind.

In Bezug auf die Themen Verkehrslärm und Verkehrssicherheit ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nichts an der bestehenden Situation.

Die vorhandenen Wohnaußenbereiche werden voraussichtlich auch in Zukunft gärtnerisch gestaltet und dienen der Erholung der Bewohner. Die nahegelegenen Landschaftsräume werden ebenfalls nicht beeinflusst und stehen auch zukünftig zur Naherholung zur Verfügung.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Überschwemmungen/Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bei intensivem Starkregen kann sich Niederschlagswasser in den Bereichen der Erschließungsflächen sowie vereinzelt auf den privaten Grundstücken sammeln. Diese Situation wird bei außergewöhnlichem Starkregen oder extremem Starkregen weiter verschärft. Bei nicht Durchführung der Planung sowie bei Durchführung der Planung (Aufhebung) würde sich dieser zuvor beschriebene Zustand nicht ändern.

Kampfmittel

Derzeit sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden, daher sind die Bauarbeiten im Plangebiet sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet sowie dessen Umfeld sind keine Störfallbetriebe bekannt, sodass entsprechende Gefahren nicht zu erwarten sind.

CO Pipeline

Die geplante CO-Pipeline zwischen Dormagen und Krefeld-Uerdingen verläuft südlich des Plangebietes. Die Pipeline soll dem Transport von Kohlenstoffmonoxid (CO) dienen. Im Südosten des Plangebietes besteht ein Abstand von rd. 130m zur Pipeline-Trasse. Die CO Pipeline befindet sich bislang nicht in Betrieb.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.

7.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Basisszenario

Das Plangebiet wird naturräumlich der Köln-Bonner Rheinebene (Objektkennung: 551) und der Untereinheit rechtsrheinische Niederterrassen (Objektkennung: 551.1) zugeordnet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes.

Es handelt sich beim Plangebiet um einen seit Jahrzehnten bebauten und genutzten Standort. Dieser Standort ist weitgehend von Bebauung (insbesondere Wohnbebauung) umgeben. Lediglich in Richtung Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet an. Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. Änderung nicht berührt. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist das Plangebiet als städtebaulicher Übergang zur angrenzenden „freien“ Landschaft zu sehen.

Die vorhandenen, privaten Grünflächen im Plangebiet verfügen über geringen Baumbestand und werden vornehmlich als reine Ziergärten genutzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sowie dem nördlich daran anschließenden achtgeschossigen Wohngebäude sind größere Bäume vorhanden. Die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden ist zu beachten.

Ohne die vorliegende Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der Bestandssituation und somit des Umweltzustandes des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild zu erwarten.

Prognose

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich für die an dieser Stelle stadtbildprägende Funktion der Bebauung keine Änderung, das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild wird nicht berührt. Mögliche Neubebauungen sind nach der weiterhin bestehenden rechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 30C bzw. im südlichen Bereich des Plangebietes nach §34 BauGB zu beurteilen. Das Landschaftsbild wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. Änderung nicht verändert.

Bewertung

Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild erwartet.

7.6 Schutzgut Fläche/Boden

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Hilden. Die Flächen sind weitgehend bebaut und Nachverdichtungen nur in begrenztem Umfang möglich.

Durch die vorhandene Bebauung und Verkehrsanlagen sind die natürlichen Böden im Plangebiet vollständig anthropogen geprägt. Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (2015) klassifiziert die Böden des Plangebietes entsprechend als „versiegelte und stark beeinflusste Böden“.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine im Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 2018) erfassten „altlastverdächtigen Flächen“.

Prognose

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner Änderung der derzeitigen Situation bei. Der gegenwärtige Zustand des Schutzgutes Fläche/Boden wird auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen dritter vereinfachten Änderung weiterhin Bestand haben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind Nachverdichtungen, welche sich an die Vorgaben des §34 BauGB bzw. Bebauungsplan Nr. 30C halten, weiterhin möglich. Die Planung berücksichtigt somit den Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner Änderung der derzeitigen Situation bei.

7.7 Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

Basisszenario

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Zudem ist der Bereich nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiets. Hinweise auf planungsrelevante Arten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor, sodass auch keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und biologische Vielfalt zu erwarten sind.

In Bezug auf die Pflanzenwelt hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung. Ein großer Teil des Plangebietes ist durch Erschließungsflächen und Bebauung versiegelt. Grünflächen sind lediglich in Form von Hausgärten sowie einer öffentlichen Spielplatzfläche vorhanden. Darüber hinaus ist im Plangebiet nur wenig Baumbestand vorhanden. Dieser findet sich ebenfalls im Wesentlichen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sowie im Bereich des achtgeschossigen Wohngebäudes am Lehmkuler Weg.

Üblicherweise bieten die vorhandenen Grün- und Freiflächen – wenn überhaupt – Lebensraum für „Kulturfolger-Arten“ in Flora und Fauna.

Von naturnahen Gartenflächen kann im Plangebiet nicht die Rede sein, auch wenn die Gestaltung und die Pflege der Hausgärten sicher ein breites Qualitätsspektrum abdeckt. Nutzgärten, etwa im Sinne eines Kleinsiedlungsgebietes, sind nur noch sehr vereinzelt und rudimentär vorhanden.

Bei nicht Durchführung der Planung wird das Plangebiet voraussichtlich analog zur heutigen Situation weiter genutzt.

Prognose

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt für weite Teile des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C weiterhin. Lediglich südlich des Buchenweges sind Vorhaben dann gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben in diesem Bereich müssen sich somit weiterhin in die Umgebung einfügen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Struktur zu erwarten sind. Die vorhandenen Wohnaußenbereiche werden voraussichtlich auch in Zukunft gärtnerisch gestaltet.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

7.8 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Im Plangebiet gibt es weder fließende noch stehende Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Südlich des Plangebietes liegt ein Abschnitt des Oerkhausgrabens. Dieser oberirdisch fließende Gewässergraben grenzt direkt an das sich auf Langenfelder Stadtgebiet befindliche Wasserschutzgebiet. Der Oerkhausgraben entspringt auf Solinger Stadtgebiet und endet in den Garather Mühlenbach.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet, jedoch liegt das Plangebiet im Bereich des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Hilden-Karnap (Schutzzone 3A).

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im sogenannten „Trennsystem“, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanalleitungen ihrer weiteren Zweckbestimmung (Kläranlage oder Einleitung in ein Gewässer) zugeführt.

Die Starkregengefahrenkarten zeigen, dass sich bei intensivem Starkregen Niederschlagswasser in den Bereichen der Erschließungsflächen sowie vereinzelt auf den privaten Grundstücken sammelt. Diese Situation wird bei außergewöhnlichen Starkregen oder extremen Starkregen weiter verschärft.

Bei nicht Durchführung der Planung würde sich der zuvor beschriebene Zustand nicht ändern.

Prognose

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberflächengewässer erwartet, da diese im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Anschluss nicht vorhanden sind. Die bestehende Situation wird nicht geändert.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt weiterhin im sogenannten „Trennsystem“.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet, da das Plangebiet bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist.

Bewertung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.9 Schutzgut Klima/ Luft

Basisszenario

Im Jahr 2009 wurde durch die GEONET Umweltconsulting GmbH eine umfangreiche Untersuchung zum Hildener Stadtklima erstellt. Allgemein lässt sich Folgendes gemäß der Ausführungen im Bericht „Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“ festhalten:

„Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern (Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen, 1989). Gelegentlich setzt sich aber auch kontinentaler Einfluss mit länger anhaltenden Hochdruckphasen durch. Dann kann es im Sommer bei schwachen östlichen oder südöstlichen Winden zu höheren Temperaturen und trockenem sommerlichen Wetter kommen. Im Winter sind solche kontinental geprägten Wetterlagen durchweg mit Kälteperioden verbunden. Nach der Klassifikation von Köppen zählt Nordrhein-Westfalen insgesamt zum warm gemäßigten Regenklima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22 °C und die des kältesten Monats über –3 °C bleibt.[...]

Die Stadt Hilden liegt mit einem durchschnittlichen Höhenniveau von etwa 50 m über NN am nordöstlichen Randbereich der Niederrheinischen Bucht. Östlich des Stadtgebietes steigt das Gelände an. Westlich grenzt das Stadtgebiet von Düsseldorf an, südwestlich liegen in einer Distanz von nur etwa 3 km die Rheinauen. Die Rheinniederungen verlaufen in diesem Bereich von Südsüdost nach Nordnordwest. Die Ausrichtung des Rheintals sowie die östlich des Rheins verlaufenden Hangzonen des Bergischen Landes führen zu einer Kanalisierung der Winde aus südlichen Richtungen, so dass neben dem für die Klimazone allgemein charakteristischem Windmaximum aus südwestlichen Richtungen ein zweites Maximum für Anströmungen aus Südsüdost auftritt.“ (Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“, August 2009, Seite 13)

Das Plangebiet ist gemäß den Ausführungen aus dem Bericht von 2009 kein lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteter Siedlungsraum.

Die Klima-Untersuchung für das gesamte Stadtgebiet Hildens („Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden“, August 2009) macht zudem detaillierte Aussagen zum Plangebiet, aufgeteilt in eine Klimafunktionskarte und eine Karte mit stadtklimatischen Planungshinweisen. Auch gibt es Aussagen zur Feinstaubbelastung.

In der „Klimafunktionskarte“ werden für das Plangebiet folgende Aussagen gemacht: Das Plangebiet ist als Wirkungsbereich der autochthonen Strömungssysteme (lokale Strömungssysteme) innerhalb der Bebauung dargestellt.

In der Karte mit stadtklimatischen Planungshinweisen wird der Bereich des Plangebietes als klimatisch günstiger Siedlungsraum mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen eingestuft. Es wird daher empfohlen Austauschbarrieren zu vermeiden. Eine weitere Verdichtung sollte maßvoll und unter Berücksichtigung folgender Aspekte erfolgen:

- bei nutzungsintensiven Eingriffen die Neubauten parallel zur Kaltluftströmung ausrichten
- geringe Bauhöhen
- möglichst wenig Versiegelung (hohen Vegetationsanteil bewahren)

Auch die Feinstaubbelastung ist insbesondere durch die große Entfernung zu stark befahrenen Straßen als geringfügig zu bewerten.

Bei nicht Durchführung der Planung wird der Umweltzustand des Schutzgutes Klima/Luft sich nicht ändern.

Prognose

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt für weite Teile des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C weiterhin. Lediglich südlich des Buchenweges sind Vorhaben dann gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben in diesem Bereich müssen sich somit weiterhin in die Umgebung einfügen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Struktur zu erwarten sind. Folglich sind auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die klein-klimatische Situation im Plangebiet, denn es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, keine Frischluftbahnen zugebaut und keine neuen Schadstoffemittenten zugelassen. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten somit nicht ein.

7.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (kulturelles Erbe)

Basisszenario

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Ebenso sind hier keine Bodendenkmäler bekannt. Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung bereits weitgehend anthropogen überformt. Große Teile des Plangebietes sind im Bestand versiegelt.

Andere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose

Da keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt sind werden hier auch keine nachteiligen Auswirkungen erwartet. Sofern bei Erdeingriffen doch Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu berücksichtigen und entsprechend zu handeln.

Bewertung

Bei nicht Durchführung der Planung wird der Umweltzustand des Schutzgutes nicht verändert.

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (kulturelles Erbe) durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. Änderung erwartet.

7.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der fehlenden (erheblichen) Auswirkungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. Änderung treten auch keine negativen Wechselwirkungen ein.

7.12 Entwicklung des Umweltzustandes während der Bauphase

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Baumaßnahmen ausgelöst. Der Umweltzustand wird somit nicht beeinflusst.

7.13 Planalternativen

Auslöser für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 und Bebauungsplan Nr. 30, 3. vereinfachte Änderung ist ein Rechtsstreit zu einem südlich des Plangebietes gelegenes Grundstück am Wendehammer des Ligusterwegs. Hierzu fand ein Ortstermin des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf am 5. Mai 2017 statt. Die anwesende RichterIn hatte dabei darauf verwiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 nicht mehr zeitgemäß ist, und eine grundsätzliche Aufhebung empfohlen. Der Bebauungsplan Nr. 31, welcher südlich an das Plangebiet anschloss, wurde daraufhin im Jahr 2021 aufgehoben.

Nicht mehr zeitgemäß ist der Bebauungsplan dadurch, dass er für die bauliche Nutzung die Ausweisung „WS = Kleinsiedlungsgebiet“ enthält.

Ein Kleinsiedlungsgebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1962 diene vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Hierzu wurden relativ kleine Gebäude auf großen Grundstücken ausgewiesen.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 2013 dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen (einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten) und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Beide Definitionen stimmen schon lange nicht mehr mit der Realität vor Ort überein; landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind gar nicht mehr, Nutzgärten nur noch vereinzelt und rudimentär vorhanden.

Einige der einstmaligen großen Grundstücke sind in der Zwischenzeit geteilt und mit einem weiteren Gebäude bebaut.

Analog zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 soll daher nun auch der Bebauungsplan Nr. 30 sowie seine 3. vereinfachte Änderung aufgehoben werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt zudem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30C. Lediglich südlich des Buchenweges sind Vorhaben dann gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben in diesem Bereich müssen sich somit weiterhin in die Umgebung einfügen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Struktur zu erwarten sind.

Planalternativen bestehen somit nicht.

7.14 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren Bauleitplanverfahren in der Aufstellung bzw. Aufhebung. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht anzunehmen.

7.15 Merkmale verwendeter technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Quellen die als Grundlage der Umweltprüfung herangezogen wurden sind im Quellenverzeichnis aufgelistet. Dieses befindet sich im Kapitel 10.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung liegen nicht vor.

7.16 Maßnahmen des Monitorings

Gemäß § 4c BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Im vorliegenden Aufhebungsverfahren sind nach gegenwärtigem Informationsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, sodass auch eine Festsetzung von Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB nicht erforderlich ist.

7.17 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hilden hebt den Bebauungsplan Nr. 30 und dessen 3. Änderung ersatzlos auf. Die ökologische Bedeutung der Flächen im Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Inanspruchnahme durch Wohngebäude vergleichsweise gering.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine mögliche bauliche Entwicklung, dessen Rahmen räumlich ohnehin stark begrenzt ist, auf Grundlage des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30C sowie im südlichen Bereich des Plangebietes nach § 34 BauGB beurteilt. Hier steht eine Einfügung in die Umgebung im Mittelpunkt.

Zudem erhalten nachbarschützende bzw. bestandsschützende Aspekte eine etwas höhere Bedeutung. Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit nachteiligen Umweltauswirkungen sind bei Anwendung des § 34 BauGB nicht zu erwarten. Für weite Teile des Plangebietes gilt ohnehin weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C.

8 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9 Kosten / Entschädigung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie dessen 3. Änderung entstehen der Stadt Hilden weder investive Kosten noch Kosten für Gutachten o.ä..

Entschädigungsansprüche könnten grundsätzlich für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte könnten für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung des Bebauungsplanes diese Aufwendungen an Wert verlieren (§ 39 BauGB).

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstückes nicht nur unwesentlich gemindert wird.

Bei dem hier vorliegenden mehr als sieben Jahre alten rechtsverbindlichen Plan und der gesicherten Erschließung wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant (§ 42 BauGB).

Im vorliegenden Fall treffen beide Alternativen nicht zu.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes mit anschließender Geltung des § 34 BauGB wird der Charakter als Wohnbaufläche nicht berührt. Die zulässige (und heute bereits ausgeübte) Nutzung „Wohnen“ wird nicht eingeschränkt.

Es gibt im bisherigen Plangebiet auch keine für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke, die noch nicht bebaut sind und nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes diese Eigenschaft verlieren würden.

Darüber hinaus lässt der § 34 BauGB Weiterentwicklungen der Gebäude durchaus zu.

Die Erschließung des Gebietes ist vollständig gesichert.

Insofern kann zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es keine Ansatzpunkte für etwaige Entschädigungszahlungen gibt.

10 Quellenangaben

Bezirksregierung Düsseldorf: Regionalplan Düsseldorf (RPD), 2018.

GEONET Umweltconsulting GmbH: Klima- und immissionsökologische Funktionen in der Stadt Hilden, August 2009.

Kreis Mettmann: Altlastenkataster, 2018.

Kreis Mettmann: Bodenfunktionskarte, 2015.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort (Online); <https://www.uvo.nrw.de/> [Zugriff: 12.01.2022].

Stadt Hilden: Geoportal (Online); <https://geoportal.hilden.de/> [Zugriff: 12.01.2022].

Umweltbüro Essen: Grünordnungsplan (GOP), 2001.

11 Abbildungsverzeichnis

- Titelbild: Plangebiet, Kartengrundlage des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann
- Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), bearbeitet (Kennzeichnung des Plangebietes)
- Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden, bearbeitet (Kennzeichnung des Plangebietes)
- Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Hilden

Hilden, den 14.02.2023

Im Auftrag

(F e l s m a n n)

Stadtplaner AKNW

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister
Fachbereich Planung
40721 Hilden

Ihr Schreiben v. 05.09.2022
Aktenzeichen 61-1-8707/ 22
Datum 28.09.2022
Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Auskunft erteilt
Zimmer
Tel. 02104 99-
Fax 02104 99-
E-Mail

Frau Steinhof
3.116
2606
84-2606
koordinierung@kreis-mettmann.de

Stadt Hilden
Bebauungsplan Nr. 30
Bereich: Lehmkuhler Weg
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde

Gegen die Aufhebung des o.g. Bebauungsplan der Stadt Hilden bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Trennsystem der Stadt Hilden. Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser in den Oerkhausgraben abgeleitet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A Hilden-Karnap.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Untere Bodenschutzbehörde

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt: Es werden keine Anregungen vorgebracht.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Untere Naturschutzbehörde:Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine mögliche bauliche Entwicklung, deren Rahmen räumlich ohnehin stark begrenzt ist, auf Grundlage des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30C sowie im südlichen Bereich des Plangebietes nach § 34 BauGB beurteilt. Hier steht eine Einfügung in die Umgebung im Mittelpunkt. Zudem erhalten nachbarschützende bzw. bestandschützende Aspekte eine etwas höhere Bedeutung. Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit nachteiligen Umweltauswirkungen sind bei Anwendung des § 34 BauGB nicht zu erwarten.

Dieser Meinung schließt sich die UNB an. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bedingt voraussichtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutz

Nach hiesiger Einschätzung kommt es durch die Wirkfaktoren der Planung zu keinem Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

Aus planungsrechtlicher Sicht:

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist das überwiegende Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ein untergeordneter Teil wird als Grünfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Durch die Aufhebung des bestehenden Planungsrecht entsteht ein Planungsrecht gemäß § 34 BauGB. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterhin gesichert ist, bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Im Auftrag

Steinhof

Stadt Hilden
40721 Hilden

per Mail : amt61@hilden.de

Kopie lutz.groll@hilden.de
Kopie: Peter.Stuhltraeger@hilden.de
Kopie tim.felsmann@hilden.de
Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de

Hilden, 07.10.2022

B-Plan 30 3.Änderung und Aufhebung des B-Planes sowie der Festsetzungen des Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sehen dieses Verfahren als tatsächlich „verfahren“ an, weil sich in dieser Planungsänderung sowie in der Aufhebung des B-Planes keine kommunale Planungshoheit sondern eine aus einem Gerichtsverfahren getriebene „Notlösung“ abbildet.

Deshalb geben wir zu den Begründungen für das Verfahren jeweils die Anmerkungen aus unserer Sicht zur Kenntnis, wohl wissend, das diese an dem abzusehenden Abstimmungsergebnis nichts ändern wird. Aber vielleicht könnten sich daraus Lerneffekte für zukünftige Verfahren besonders unter dem Gesichtspunkt der zu erwartenden Klimafolgen ableiten lassen.

„Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 aus dem Jahr 1965.

Der Bebauungsplan setzt ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) fest. Der Bebauungsplan enthält keine konkreten Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 auch der Bebauungsplan Nr. 30, 3.vereinfachte Änderung, (südlich des Buchenweges, zwischen Hagebuttenweg und Eibenweg) aufgehoben werden soll.

Dieser Bebauungsplan wurde im April 1988 rechtswirksam. Er enthält neben der Ausweisung „WS (Kleinsiedlungsgebiet)“ auch Aussagen zur GRZ (0,2) und zur GFZ (0.4), Baugrenzen und eine Festlegung der Geschossigkeit auf max. II.“

Anmerkung 1: Hierzu stellen wir die Frage, weshalb eine solche Änderung für ein größeres Gebiet des Hildener-Südens und im Außenbereich angrenzend an Langenfeld nicht im Rahmen der umfassenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes - wie von Bürgern und gleichzeitig Mitglieder*innen des BUND Hilden in einem Bürgerantrag gefordert - behandelt wurde.

„Der Grünordnungsplan der Stadt Hilden (Umweltbüro Essen, 2001) stellt in Karte 1 **eine öffentliche Freifläche** dar, und zwar im Bereich des bereits erwähnten Spielplatzes.“

Anmerkung 2: Zusätzlich möchten wir auf die folgende Planung hinweisen, wozu wir keine Aussage hinsichtlich der nunmehr geplanten Änderung und eines möglichen Ausgleiches gefunden haben.

„5 Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Kommunen, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.“

„Die Aufhebung muss als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.“

Anmerkung 3: Das scheint in der Stadtverwaltung Hilden als eine Besonderheit empfunden zu sein, dass zusätzliche Bebauung und Versiegelung nur planvoll und in vertretbarem Maße und aus einer Gesamtsicht auch hinsichtlich der Klimafolgen zu betrachten ist. Hierzu weisen wir auf das seit dem Juli 2021 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz NRW hin, zu dem wir im einzelnen schon in mehreren B-Plan-Verfahren Stellung genommen haben und das wir auch hier zur berücksichtigen anraten.

„Durch eine Bewertung nach § 34 BauGB ist es nach der Aufhebung möglich, für einzelne Grundstücke Bebauungsmöglichkeiten zu finden und bei diesen das Einfügegebot wirksam werden zu lassen. Einzellösungen, wie z.B. die Teilung eines großen Grundstückes, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen oder zusätzlicher Wohnraum durch Anbauten, können dann auch auf dem üblichen Wege im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden.

Das betroffene Gebiet ist städtebaulich ausreichend vorgeprägt, so dass der Wegfall des Bebauungsplanes keinen Wildwuchs bedeutet – im Gegenteil diesen eher eindämmen kann.“

Anmerkung 4: Die fehlende oder mangelnde Berücksichtigung des in der früheren Flächennutzungsplanung vorgegebenen „Kleinsiedlungsgebietes“ in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten haben die aktuelle, nicht klimafreundliche Situation herbeigeführt. Dies war keine planmäßige, natürliche Entwicklung, sondern der überbordenden Bautätigkeit, die von vielen Hildener*innen schon mal in einer Demo als „Bauwut“ gebrandmarkt

„Verbundflächen

*Die landwirtschaftlich genutzten Flächen rd. 150m südlich des Plangebietes sind **Teil der regionalen Biotopverbundachse zwischen Rheinaue und Heideterrasse** (Objektkennung: VB-D-4807-015). Schutzziel ist der Erhalt der unverbauten Landschaft im Verdichtungs-Raum“*

Anmerkung 5: Dass ein so wichtiges Gebiet, das als Grabeland und Kleinsiedlungsgebiet früher tatsächlich ebenfalls eine Vernetzung zu dem o.g. Biotopverbund ermöglicht hat, über Jahrzehnte der übermäßigen Bebauung und Versiegelung geopfert wurde, kann kein Grund sein, nun die letzten Schranken einzureißen.

„Prognose

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit werden nicht erwartet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Rahmenbedingungen für das Schutzgut nicht nachteilig verändert. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt für weite Teile des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C weiterhin. Lediglich südlich des Buchenweges sind Vorhaben dann gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben in diesem Bereich müssen sich somit weiterhin in die Umgebung einfügen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Struktur zu erwarten sind.“

Anmerkung 6: Den bereits oben beschriebenen, gegen die bisherige Ausweisung in dem Plangebiet des B-Planes 30 „zugelassenen“ Änderungen soll jetzt für ein Teilgebiet – „südlich des Buchenweges“ statt der Festsetzungen des B-Planes 30 C eine § 34 er Regelung hinzugefügt werden. Selbst wenn eine Verwaltungsrichterin eine Empfehlung zu einer solchen Regelung ausspricht, sollte eine selbstbewusste Stadt- und Bauverwaltung sich doch nicht zu einer Sonderregelung zwingen lassen.

„Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Überschwemmungen/Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei intensivem Starkregen kann sich Niederschlagswasser in den Bereichen der Erschließungsflächen sowie vereinzelt auf den privaten Grundstücken sammeln. Diese Situation wird bei außergewöhnlichem Starkregen oder extremem Starkregen weiter verschärft. Bei nicht Durchführung der Planung sowie bei Durchführung der Planung (Aufhebung) würde sich dieser zuvor beschriebene Zustand nicht ändern.“

„Prognose

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt für weite Teile des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30C weiterhin. Lediglich südlich des Buchenweges sind Vorhaben dann gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Die Vorhaben in diesem Bereich müssen sich somit weiterhin in die Umgebung einfügen, sodass hier keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Struktur zu erwarten sind. Die vorhandenen Wohnaußenbereiche werden voraussichtlich auch in Zukunft gärtnerisch gestaltet.

B EBAAUNGSPLAN N R . 30 INKL . N R . 30, 3. VEREINFACHTE Ä NDERUNG 14

Bewertung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt."

Anmerkung 7: Gegenüber dem ursprünglichen und dem nunmehr zur Aufhebung anstehenden B-Plan 30 ist sehr wohl eine „Verschlechterung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ zu erkennen. Schon durch die 3. vereinfachte Änderung B-Plan Nr.30 wurden Baugrenzen, GRZ (0,2) und GFZ(0,4) an die gewünschte geänderte Nutzung „angepasst“. Dadurch und die Aufgabe des im Kleinsiedlungsgebiet üblichen Versorgungsgartennutzung (teilweise auch mit Tierhaltung) wurde der noch bestehende „Verbund“ mit der nahen Heideterrasse bereits reduziert. Dieser soll nunmehr komplett „aufgegeben“ werden um der „moderne Wohnnutzung“ mit teilweise versiegelten Vorgärten bisherige Grünstrukturen zu opfern.

„Schutzgut Wasser

Prognose

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes werden **keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberflächengewässer erwartet**, da diese im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Anschluss nicht vorhanden sind. Die bestehende Situation wird nicht geändert.

Anmerkung 7: Die Entwässerung des Plangebietes im sogenannten „Trennsystem“ macht es gerade problematisch, dass nunmehr die früher üblichem grüne Vorgartennutzung teilweise und seit einiger Zeit vermehrt einer „Versteinerung“ und Versiegelung weichen wird, wenn nicht Gegenmaßnahmen getroffen werden. Auch wenn das Gebiet nicht als „hochwassergefährdet“ im Sinne der „amtlichen“ Überflutungsgebiete eingestuft wird, haben sich die Gewässer bei dem letzten Starkregen 2021 nicht daran gehalten und einige Grundstücke erheblich geflutet.

„7.4 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Kampfmittel

Derzeit sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden, daher sind die Bauarbeiten im Plangebiet sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.“

Anmerkung 8: Der Hinweis auf die nicht gewährte Garantie auf Kampfmittelfreiheit ist wichtig und notwendig, da sich dieses „Problem“ nicht nur auf das B-Plan-Gebiet sondern auch auf die in der Nähe verlaufende Trasse der CO-Pipeline bezieht. Auch für diesen Bereich konnte bisher keine „Kampfmittelfreiheit garantiert“ werden, wie in einem „Brandbrief“ während der Verlegung der Pipeline von der Bürgerinitiative bekannt gemacht wurde. Das Problem konnte selbst durch die Entschuldigung der Baufirma, die eingestehen musste, das Landesparlament und die Landesregierung „belogen“ zu haben, nicht aus der Welt geschafft werden. Insofern bleibt es auch hinsichtlich der Kampfmittel bei einem Risiko.

„Störfallbetriebe

Im Plangebiet sowie dessen Umfeld sind keine Störfallbetriebe bekannt, sodass entsprechende Gefahren nicht zu erwarten sind“

Anmerkung 9: Dass die CO-Pipeline nicht wie ein Störfallbetrieb gesehen und bewertet wird, macht diese Pipeline wegen der Gefährlichkeit von CO als tödliches Atemgift für die Menschen innerhalb des B-Plan-Bereiches zu einem ähnlichen Risiko. Dies ist aus einer von dem (früheren) Betreiber Bayer offengelegten und wissenschaftlichen begleiteten Grafik und Untersuchung belegt. Daraus ist bei einem größeren Leck Todesgefahr für 140 Menschen und schwerwiegende Gesundheitsgefahren für 790 Menschen abzuleiten.

Dass diese Gefahr von der Genehmigungsbehörde und den Gerichten bisher nicht „gewürdigt“ wurde, sollte die Stadt Hilden nicht davon abhalten, ihre Bürger*innen entsprechend zu informieren. Dies ist natürlich keine Folge dieser Planungsänderung, aber u.E. ein wichtiger Hinweis zu diesem Wohngebiet.

Mit freundlichen Grüßen

für den BUND Hilden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter J. ...', is written over a light blue rectangular background.

Stellungnahme(n) (Stand: 13.09.2022)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 30 - Aufhebung - Lehmkuhler Weg/Buchenweg
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 05.09.2022 - 07.10.2022

Behörde:	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Neuss - Netzplanung Dokumentation und Liegenschaften
Frist:	07.10.2022
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Sara Petermann, am: 13.09.2022 , Aktenzeichen: 030-AH Bebauungsplan Nr. 30 - Aufhebung - Lehmkuhler Weg/Buchenweg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 30 - Aufhebung - Lehmkuhler Weg/Buchenweg. Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange geprüft. Hier unsere Stellungnahme: Gegen den obigen Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Westnetz GmbH Regionalzentrum Neuss</p> <p>i.A. Sara Petermann</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Felsmann, Tim

Von: Dieter S Donner <dietersdonner@arcor.de>
Gesendet: Freitag, 20. Januar 2023 18:03
An: amt61
Cc: Landesbüro Naturschutz; Felsmann, Tim
Betreff: Bebauungsplan Nr. 30 , Aufhebungsverfahren Gemeinde Hilden, Stellungnahme im Rahmen der Offenlage - anstelle einer Bürgeranhörung
Anlagen: Stellungnahme zum B-Plan 30 hier Aufhebung und Weiterbehandlung als Ä§34 iger Gebiet ohne weitere BÄ¼rgerbeteiligung.pdf; BpLan31 Ligusterweg.odt

Hinweis:

Aktive Inhalte (Makros sowie Links auf Internetseiten und E-Mail-Adressen) wurden vom Mail-System der Stadt Hilden aus den Office- oder PDF-Dokumenten entfernt. Wenn Sie die Original-Datei benötigen, leiten Sie diese Mail bitte an internet@hilden.de weiter.

Guten Abend,

als Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme zu dem o.g. Verfahren.

Weshalb diese Offenlage nicht im OOB-Beteiligungsverfahren geführt wissen wir nicht und rügen dies als Mangel?

Ebenso sehen wir es als falsch an, dass diese Offenlage - zumal noch mit unzureichenden Informationen, die im Internet verfügbar sind -

als Ersatz für die Bürgeranhörung gehandelt wird. Wir hatten im Oktober 2022 dazu - noch in anderem Zusammenhang - Stellung genommen.

Die damalige Stellungnahme ist im OOB-Wege zugestellt worden (siehe unten) .

Dies ist hier nicht möglich. Deshalb informieren wir die Stadt Hilden und das Landesbüro der Naturschutzverbände auf diesem Weg.

Mit besten Grüßen

Dieter Donner für den BUND Hilden und als Bürger der Stadt Hilden

Humboldtstraße 64

40723 Hilden

Tel. 02103-65030

Hier die frühere Stellungnahme im OOB-verfahren

Bebauungsplan Nr. 30 , Aufhebungsverfahren Gemeinde Hilden

Stellungnahme im Rahmen der Offenlage **„anstelle einer Bürgeranhörung“**

Stellungnahme

Behörde: Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND

Ripshorster Str. 306

46117 Oberhausen

Abgabe durch: Herr Dieter Donner, Tel.: 02103-65030, E-Mail: dietersdonner@arcor.de

Abgabe am: 05.10.2022, 17:31 Uhr

Aktenzeichen: B-Plan 30 3.Änderung und Aufhebung

Text: Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Verfahren senden wir ihnen frist- und formgerecht unsere Stellungnahme zu.

Wir werden diese Stellungnahme auch in das OOB-Beteiligungssystem einsteuern.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Donner, für den BUND NRW e-V. Ortsgruppe Hilden

Humboldtstraße 64

40723 Hilden

Tel. 02103-65030

Anhang:

B-Plan 30 3

Stadt Hilden
Rathaus

40721 Hilden

per Mail : amt61@hilden.de

Kopie: info@lb-naturschutz-nrw.de

Kopie: tim.felsmann@hilden.de

Hilden, 20.01.2023

Bebauungsplan Nr. 30 , Aufhebungsverfahren Gemeinde Hilden
Stellungnahme im Rahmen der Offenlage „**anstelle einer Bürgeranhörung**“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten diese Aufhebung – sowie schon die vorherige zum B-Plan 31 – für nicht geeignet um den Notwendigkeiten einer Ausrichtung auf Klimaschutz und das seit dem Jahr 2021 verabschiedete Klimaanpassungsgesetz NRW sowie weiteren rechtlichen Vorgaben zu genügen.

Die Ausführungen zur Aufhebung des benachbarten B-Planes 31 lassen erkennen, was der Schwenk auf die Ausrichtung auf §34 ermöglichen soll:

“ **Durch eine durchgehende Bewertung nach § 34 BauGB** ist es nach der Aufhebung möglich, **für einzelne Grundstücke Bebauungsmöglichkeiten zu finden** und bei diesen das **Einfügegebot wirksam werden zu lassen**. Einzellösungen, wie z.B. die Teilung eines großen Grundstückes, um eine **zusätzliche Bebauung** zu ermöglichen, oder zusätzlicher Wohnraum durch Anbauten, können dann auch **auf dem üblichen Wege im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden**.“

Diese Zielsetzung steht u.E. nach im Widerspruch zu dem o.g. Klimaanpassungsgesetz und würde einer weiteren Versiegelung Vorschub leisten. Damit würde sowohl den Klimaschutzzielen als auch den Artenschutznotwendigkeiten nicht hinreichend Rechnung getragen. Dass dies nun mit einer „**Offenlage anstelle einer Bürgeranhörung**“ ermöglicht werden soll, erscheint bedenklich, weil die Meinung und vorhandene Bedenken und Einwände aus der Bürgerschaft nicht mehr in die Entscheidungen einbezogen werden. Das wurde deutlich, als wir als Bürger im Hildener Süden anlässlich einer Ortsbegehung mit einer

Gruppe Bürger*innen feststellen mussten, dass der noch zu „genehmigende B-Plan“ durch die Bebauung – die Gebäude waren zumindest im Rohbau fertig - schon „überholt“ wurde. Der bisherige Ausweis im B-Plan als „Kleinsiedlungsgebiet“ mit z.B. auch Nutzgärten soll nicht mehr zeitgemäß sein. Dass dies gerade in Zeiten von inflationären Lebensmittelpreisen eher als ein Vorteil zur eigenen und wohnortnahen Versorgung beitragen kann, fehlt in der Betrachtung ebenso, wie die positive Auswirkung für die Artenvielfalt und die günstigeren Wohnbedingungen wegen der durchgrünten Wohnumgebung gerade in Hitzesommern. Diese werden nach allen Prognosen in Zukunft weiter zunehmen, so dass in einigen Jahren sogar mehr als 70 % der Hildener Bevölkerung einem noch höheren Risiko ausgesetzt würden. Gerade die noch verbliebenen unversiegelten Flächen in den Außenbezirken Hildens – wie hier – sollten als Frischluft-Oasen erhalten bleiben und gerade nicht durch ein „Einfügegebot“ gefährdet werden.

Als Fazit ist deshalb die Aufhebung des B-Planes abzulehnen und wir empfehlen vielmehr die klimagerechte Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 .

Wir möchten noch darauf hinweisen, dass es am sinnvollsten wäre die beiden B-Pläne Nr. 30 und 31 zusammen zu betrachten und klimaresilient auszurichten. Die notwendige Ausrichtung auf die veränderte Klimasituation und -entwicklung könnte auch noch besser in einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit umfassender Bürgerbeteiligung – wie schon einmal vorgeschlagen – gelingen, um in einer Gesamtschau alle notwendigen Maßnahmen koordiniert zu betrachten und zügig durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

für den BUND Hilden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kater J. J. J.', is written over a light blue rectangular stamp.

Anlage: Bplan31 Ligusterweg.odt (Ausschnitt)

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

die Aufstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hilden und wird im Osten begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße Erikaweg, im Süden durch die Stadtgrenze zu Langenfeld, im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 39 (in Flur 19 der Gemarkung Hilden) und im Norden durch eine um ca. 140 Meter versetzte Parallele zur südlichen Grenze zum Stadtgebiet Langenfeld. Dabei ist das Ostende der Parallele um ca. 4m, das Westende um ca. 3m nach Norden versetzt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sollen die nicht mehr zeitgemäßen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 31 – insbesondere die planungsrechtliche Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) – aufgehoben werden, so dass anschließend der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 31 stammt aus der Mitte der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts; er erlangte im Jahr 1965 Rechtskraft. Seine Ausweisung variiert zwischen I und II Geschossen innerhalb eines Kleinsiedlungsgebietes (WS).

Inzwischen sind fast alle erschlossenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 bebaut. Lediglich ein großes unbebautes Grundstück, das direkt an den Wendehammer des Ligusterwegs angrenzt, ist bisher unbebaut und u.a. Auslöser für die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Eine Bebauung wurde bisher aufgrund der direkten Lage unterhalb einer Hochspannungsleitung seitens der Stadt Hilden abgelehnt. Ein Ortstermin des **Verwaltungsgerichtes Düsseldorf** hierzu im Plangebiet am 5. Mai 2017 **hat dem Antragsteller jedoch das Recht in Aussicht gestellt**, das Grundstück bebauen zu dürfen. Die anwesende **Richterin hat ihre Empfehlung u.a. damit begründet**, dass der **rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 nicht mehr zeitgemäß ist** und eine grundsätzliche Aufhebung empfohlen.

Nicht mehr zeitgemäß ist der Bebauungsplan dadurch, dass er für die bauliche Nutzung die Ausweisung „WS = Kleinsiedlungsgebiet“ enthält.

Ein Kleinsiedlungsgebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1962 diene vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 2013 dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Beide Definitionen stimmen schon lange nicht mehr mit der Realität vor Ort überein; landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind gar nicht mehr, Nutzgärten nur noch vereinzelt und rudimentär vorhanden

Durch eine durchgehende Bewertung nach § 34 BauGB ist es nach der Aufhebung möglich, **für einzelne Grundstücke Bebauungsmöglichkeiten zu finden** und bei diesen das **Einfügegebot wirksam werden zu lassen**. Einzellösungen, wie z.B. die Teilung eines großen Grundstückes, um eine **zusätzliche Bebauung** zu ermöglichen, oder zusätzlicher Wohnraum durch Anbauten, können dann auch **auf dem üblichen Wege im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden**.

Davon betroffen wären beispielsweise zwei Grundstücke innerhalb des Plangebietes, da diese von zwei Seiten erschlossen sind (zwischen Eibenweg und Hagebuttenweg).

Für ein Aufhebungsverfahren eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB das gleiche Verfahren anzuwenden wie bei der erstmaligen Aufstellung oder einer Änderung. Es müssen also die Träger öffentlicher Belange gehört, die Öffentlichkeit beteiligt, eine Offenlage durchgeführt werden etc.

Auch ein Aufhebungsverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss und endet mit einem Satzungsbeschluss und der anschließenden Bekanntmachung dieses Beschlusses.

Um das gerichtliche Verfahren nicht weiter fortsetzen zu müssen, der städtischen Bauaufsicht zudem einen zeitgemäßen Handlungsspielraum zu verschaffen und zugleich auch zeitnäher auf Modernisierungs- und Ausbauwünsche dort ansässiger Bewohner reagieren zu können, schlägt die Verwaltung daher die Einleitung des Aufhebungsverfahrens vor.