

Der Bürgermeister

Hilden, den 20.04.2010
AZ.: IV/61.1_Or_B-Plan_228



Hilden

WP 04-09 SV 61/208

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 228 A und Nr. 228 B für den Bereich
Bahnhofs-allee/Eisenbahntrasse/Alte Ellerstraße (ehemaliger
Güterbahnhof);**

**hier: 1. Teilung des Bebauungsplans Nr. 228 in einen Teilbereich A
und einen Teilbereich B - Änderung des Aufstellungsbeschlusses
2. Abhandlung der Anregungen für den Bebauungsplan Nr.**

228 A

- 3. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 A**
- 4. Abhandlung der Anregungen für den Bebauungsplan Nr. 228 B**
- 5. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 B**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	12.03.2008			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 228 vom 15.03.2006: Der bisher unter der Nr. 228 verfahrensmäßig betriebene Bebauungsplan wird geteilt und in den Bebauungsplan Nr. 228 A und Bebauungsplan Nr. 228 B überführt. Die räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 398 in der Flur 51 der Gemarkung Hilden.
2. bezüglich des Bebauungsplans Nr. 228 A:
 - 2.1 zu den Anregungen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu nehmen:
 - 2.1.1 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 19.10.2007

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Auf Seite 2 des Schreibens wird seitens der IHK darauf aufmerksam gemacht, dass die unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Betriebe wie Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden, nicht unter die Definition „Einzelhandel“ anzusiedeln sind. Nach Auffassung der IHK handelt es sich bei Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden „nicht um Einzelhandel im herkömmlichen Sinne“. Demnach zählen Imbissbuden und Trinkhallen, sofern letztere über einen Aufenthaltsraum zum Verzehr verfügen, zu den Schank- und Speisewirtschaften, Kioske zu den so genannten Verkaufsstellen.

Dieser Betrachtungsweise wird nicht in allen Teilen gefolgt. Eine Differenzierung zwischen Kiosk und Trinkhalle ist nach Auffassung der Verwaltung insofern erforderlich, da Trinkhallen, wie auch seitens der IHK angezeigt, über einen Aufenthaltsraum verfügen können. Folgt man der Definition „Einzelhandel“ laut dem BGBI.I S.1121, so betreibt Einzelhandel, „wer gewerbsmäßig Waren anschafft und sie unverändert oder nach im Einzelhandel üblicher Be- und Verarbeitung in einer oder mehreren offen Verkaufsstellen zum Verkauf an jedermann feilhält“ (Abs.1).

Dies trifft demnach sowohl auf Trinkhallen als auch Kioske zu. Daher hat es die Verwaltung für erforderlich gehalten, in der Textlichen Festsetzung Nr. 1.3., genau diese nicht gänzlich in den GE-Gebieten auszuschließen und ausnahmsweise zuzulassen.

Hier eine Differenzierung herbeizuführen, ob diese „Verkaufsstellen“ nun zu den Schank- und Speisewirtschaften zuzuordnen sind oder einem Einzelhandel im „herkömmlichen Sinn“, ändert nichts an dem städtischen Bestreben, diese zuzulassen und ist sicherlich auch im Interesse der IHK.

Hinsichtlich der kritischen Anmerkung bzgl. der fehlenden textlichen Festsetzungen im südöstlichen Bereich (Bahnhofsallee 9), welches irrtümlicherweise seitens der IHK als Mischgebiet interpretiert wurde, konnte dieses Missverständnis telefonisch geklärt werden. Die Ausweisung MI-Gebiet bezieht sich demnach lediglich auf die nichtüberbaubare Fläche am äußersten südöstlichen Rand gelegenen Bereich des Plangebietes. Diese Fläche ist ausschließlich für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der Fahrradabstellanlage und der Außenbewirtschaftung des Gastronomiebetriebes vorgesehen. Hierfür textliche Festsetzungen zu treffen, ist daher nicht erforderlich.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.10.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.1.3 Schreiben der Landesbetriebe Nordrhein-Westfalen vom 07.11.2007

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aufforderung zur Knotenpunktüberprüfung bezog sich auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228; für den Bebauungsplan Nr. 228 A ist diese Aufforderung nicht von Belang. Ansonsten wird das Schreiben zur Kenntnis genommen.

2.1.4 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.11.2007

- zu den Ausführungen aus Sicht des Umweltamtes -

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Altlastenproblematik wurde in der Planung umfassend berücksichtigt. Ihr wurde durch entsprechende Festsetzungen und insbesondere auch durch entsprechende textliche Hinweise Rechnung getragen. Ansonsten werden die Anregungen zu Kenntnis genommen.

- aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes -

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

In den Anregungen des Kreisgesundheitsamtes wird richtigerweise darauf aufmerksam gemacht, dass die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der entsprechenden Lärmpegelbereiche (LPB) in dem Schallgutachten nicht auf der Grundlage der zurzeit gültigen DIN 4109, sondern unter Berücksichtigung des Entwurfs der DIN 4109 (vom Okt. 2006) erfolgte. Nach dem Normen-Entwurf sind die maßgeblichen Außengeräuschpegel auf der Grundlage der Beurteilungspegel für den Tag bzw. die Nacht zu bestimmen; für den Außengeräuschpegel zum Schutz des Nachtschlafs sind hierbei Zuschläge von 5 dB(A) für Straßenverkehrslärm und 10 dB(A) für Schienenverkehrslärm zu berücksichtigen.

Bei Zugrundelegung der aktuell gültigen DIN 4109 werden die LPB üblicherweise auf der Grundlage des Beurteilungspegels für den Tageszeitraum ermittelt. Bei dieser Vorgehensweise würde der hier vorliegenden hohen nächtlichen Schallbelastung im Hinblick auf die Wohnbereiche nicht Rechnung getragen. Das Kreisgesundheitsamt schlägt daher in dem Fall vor, dass diese Norm bei den Ermittlungen der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden sollte, für Wohnbereiche bspw. hilfsweise den nächtlichen Beurteilungspegel heranzuziehen, falls der nächtliche Beurteilungspegel höher ist als der für den Tageszeitraum.

Weiterhin wird seitens des Kreisgesundheitsamtes festgestellt, dass in dem Schallgutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel und LPB auf der Grundlage der Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum ermittelt und für das gesamte Plangebiet vorgeschlagen wurden.

Darüber hinaus gibt es im Bebauungsplan keine Unterscheidung zwischen den Bereichen, in denen betriebsbedingte Wohnungen zulässig sind und Bereichen, in denen ausschließlich eine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Diese Festsetzung wurde deshalb nicht getroffen, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung und bis zum Satzungsbeschluss, natürlich noch keine konkreten planerischen Absichten von interessierten Unternehmen vorlagen und deren Handlungsspielraum auch nicht eingeeignet werden sollte.

Um dennoch einen ausreichenden Schutz des Nachtschlafes für Wohnungen zu gewährleisten und um der Anregung des Kreisgesundheitsamtes entgegenzukommen, ist für Wohnungen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren GE-Flächen ein um

3 Stufen höherer Lärmpegelbereich anzusetzen.

Durch die o.g. Ermittlungsverfahren der LPB erfolgt weiterhin – bei der vom Schallgutachter vorgeschlagenen Festsetzung – in allen Bereichen, d.h. auch in den ausschließlich gewerblich genutzten Bereichen, eine Festlegung der Schallschutzmaßnahmen unter Einbeziehung des 10 dB(A)-Zuschlags zum Schutz des Nachtschlafes, d.h. die LPB für die Arbeitsbereiche wären, nach Auffassung des Kreisgesundheitsamtes, demnach zu hoch angesetzt.

Im vorliegenden Plangebiet ergeben sich beispielsweise im Nachtzeitraum bis zu 14 dB höhere Beurteilungspegel als im Tageszeitraum. Wird dann berücksichtigt, dass in der gültigen DIN 4109 davon ausgegangen wird, dass im Nachtzeitraum ein um 5 dB geringerer Beurteilungspegel vorliegt, wie bei manchen Straßentypen üblich, so ist bei strenger Anwendung der DIN 4109 ein deutlicher Auslegungsfehler zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedenken seitens des Kreisgesundheitsamtes, ob Festsetzungen zum Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm auf Grundlage eines Entwurfes der DIN 4109 getroffen werden können, schließt sich die Stadt Hilden der Meinung des Gutachters an, da nicht die strenge Auslegung der DIN 4109 Vorrang haben sollte, sondern die planungssichere Auslegung im Einzelfall.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die DIN-Normen keine Rechtsnormen sind, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter.

Maßgebend ist nicht, welche DIN-Norm gilt, sondern ob die Bauausführung zur Zeit der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entspricht. DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

- aus Sicht des Planungsamtes –

Es werden zusammenfassend keine naturschutzrechtlichen Bedenken geäußert und keine Anregungen vorgetragen. Auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird – bei Inkrafttreten der 17. Flächennutzungsplanänderung - als gegeben ansehen. Anregungen werden hierzu nicht vorgebracht. Dieses wird zur Kenntnis genommen.

2.1.5 Schreiben der Rheinbahn vom 08.11.2007

Das Schreiben der Rheinbahn wird zur Kenntnis genommen.

2.1.6 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.11.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.1.7 Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes vom 23.11.2007

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 A liegen nur wenige kleinere Flächen, die auch zukünftig als Standort für Strommasten vorgesehen sind und für die keine anderweitigen Nutzung durch den Bebauungsplan vorgesehen sind. Auch die Nutzungen in der Umgebung der gewidmeten Flächen beeinträchtigen nicht die eisenbahnrechtliche Zweckbestimmung. Ein Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen

Widmung ist demnach nicht zu erkennen.

- 2.2 dass die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlage-Beschluss des Rates vom 19.09.2007 (Beschlussvorlage 61/176) beschlossen. Es wird insoweit auf diesen verwiesen.
- 2.3 den Bebauungsplan Nr. 228A gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z.Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der erweiterten Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt im Westen durch die Bahntrasse Düsseldorf-Opladen-Köln, im Nord durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 393 und 398 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden), im Osten durch die „Alte Ellerstraße“ und durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 353, 365, 377, 383 und 384 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden) sowie im Süden durch eine gedachte Linie zwischen der Schillerstraße und der Bahntrasse.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung incl. des Umweltberichtes vom 22.02.2008 zugrunde.

3. bezüglich des Bebauungsplans Nr. 228 B:

- 3.1 zu den Anregungen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu nehmen:
- 3.1.1 Schreiben der IHK Düsseldorf vom 19.10.2007

Zu dem Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Auf Seite 2 des Schreibens wird seitens der IHK darauf aufmerksam gemacht, dass die unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Betriebe wie Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden, nicht unter die Definition „Einzelhandel“ anzusiedeln sind. Nach Auffassung der IHK handelt es sich bei Kioske, Trinkhallen und Imbissbuden „nicht um Einzelhandel im herkömmlichen Sinne“. Demnach zählen Imbissbuden und Trinkhallen, sofern letztere über einen Aufenthaltsraum zum Verzehr verfügen, zu den Schank- und Speisewirtschaften, Kioske zu den so genannten Verkaufsstellen.

Dieser Betrachtungsweise wird nicht in allen Teilen gefolgt. Eine Differenzierung zwischen Kiosk und Trinkhalle ist nach Auffassung der Verwaltung insofern erforderlich, da Trinkhallen, wie auch seitens der IHK angezeigt, über einen Aufenthaltsraum verfügen können. Folgt man der Definition „Einzelhandel“ laut dem BGBl. I S.1121, so betreibt Einzelhandel, „wer gewerbsmäßig Waren anschafft und sie unverändert oder nach im Einzelhandel üblicher Be- und Verarbeitung in einer oder mehreren offen Verkaufsstellen zum Verkauf an jedermann feilhält“ (Abs.1).

Dies trifft demnach sowohl auf Trinkhallen als auch Kioske zu. Daher hat es die Verwaltung für erforderlich gehalten, in der Textlichen Festsetzung Nr. 1.3., genau diese nicht gänzlich in den GE-Gebieten auszuschließen und ausnahmsweise zuzulassen.

Hier eine Differenzierung herbeizuführen, ob diese „Verkaufsstellen“ nun zu den Schank- und Speisewirtschaften zuzuordnen sind oder einem Einzelhandel im „her-

kömmlichen Sinn“, ändert nichts an dem städtischen Bestreben, diese zuzulassen und ist sicherlich auch im Interesse der IHK.

Die kritische Anmerkung bzgl. der fehlenden textlichen Festsetzungen im südöstlichen Bereich (Bahnhofsallee 9) bezieht sich noch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 228, welcher geteilt worden und in die Bebauungspläne Nr. 228 A und Nr. 228 B überführt worden ist. Die angesprochene Festsetzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan Nr. 228 B, weshalb die Anmerkung für diesen Bebauungsplan irrelevant ist.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.10.2007

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

3.1.3 Schreiben der Landesbetriebe Nordrhein-Westfalen vom 07.11.2007

Es wird seitens des Landesbetriebes festgestellt, dass das Plangebiet im Nordwesten von einem Abschnitt der freien Strecke der Landesstraße 85 (Hülsenstraße) begrenzt wird, deren Baulastträger das Land NRW ist. Es sollte bezüglich der Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Einmündung L 85 (Ellerstraße)/Alte Ellerstraße geprüft werden, ob die vorhandenen Knotenpunktsdimensionen auch weiterhin für den zu erwartenden Schwerverkehr ausreichend sind. Soweit dies beachtet wird, werden keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen: Diese Anregung zur Knotenpunktüberprüfung wurde bereits während der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgebracht. Nach wie vor wird seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, dass bereits beim Ausbau der Einmündung vor ca. 12 Jahren entsprechende Anforderungen berücksichtigt worden. Derzeit werden schon die Schwerlastverkehre zum dortigen Gewerbehafen und zu einer dort ansässigen Spedition störungsfrei über diesen Knotenpunkt abgewickelt. Ein weiterer Ausbau erscheint daher momentan nicht erforderlich.

Ansonsten wird das Schreiben zur Kenntnis genommen.

3.1.4 Schreiben des Kreises Mettmann vom 08.11.2007

Siehe hierzu Punkt 2.1.4 der Sitzungsvorlage.

3.1.5 Schreiben der Rheinbahn vom 08.11.2007

Siehe hierzu Punkt 2.1.5 der Sitzungsvorlage.

3.1.6 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 15.11.2007

Siehe hierzu Punkt 2.1.6 der Sitzungsvorlage.

3.1.7 Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes vom 23.11.2007

Nach telefonischer Rückfrage und Übersendung weiterer Unterlagen durch das Planungs- und Vermessungsamt teilte das Eisenbahn-Bundesamt in einem weiteren Schreiben vom 03.01.2008 mit, dass auch eine Überlagerung von Fachplanung und verbindlicher Bauleitplanung möglich sei, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die durch das Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen,

Flächen oder Räumen entstehen. Weiter führt es aus, dass die vorliegende kommunale Planung „Schrottplatz“ auf bahntechnischen Anlagen nicht zuwider läuft, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert sind und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebaulichen Nutzungen nicht eingeschränkt wird. Das Eisenbahn-Bundesamt bezieht sich dabei auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes erscheint die zusätzliche Festsetzung der Bahnflächen für den Betrieb eines Schrottplatzes, der seine Güter auf der Schiene transportiert, möglich.

Unter Berücksichtigung dieses weiteren Schreibens wird zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wie folgt Stellung genommen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine größere zusammenhängende eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche, für der Bebauungsplan eine sog. bahnfremde Nutzung festsetzt. Es wird seitens der Gemeinde gleichfalls die rechtliche Auffassung vertreten, dass der Betrieb des Schrottplatzes keinen Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen Widmung darstellt. Das ergänzende Schreiben vom 03.01.2008 wird entsprechend als Bestätigung der zuständigen Fachbehörde für die Rechtmäßigkeit der beabsichtigten Planung bewertet.

- 3.2 dass die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlage-Beschluss des Rates vom 19.09.2007 (Beschlussvorlage 61/176) beschlossen. Es wird insoweit auf diesen verwiesen.
- 3.3 den Bebauungsplan Nr. 228B gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der z. Zt. gültigen Fassung sowie gemäß § 10 Baugesetzbuch vom 27.12.2006 (BGBl. I S.3316) in der z. Zt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der stattgegebenen Anregungen als Satzung.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der erweiterten Hildener Innenstadt. Es wird begrenzt im Westen durch die Bahntrasse Düsseldorf-Opladen-Köln, im Norden durch die „Alte Ellerstraße“ und im Osten durch die durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 365, 393 und 398 (alle in Flur 51 der Gemarkung Hilden).

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung incl. des Umweltberichtes vom 22.02.2008 zugrunde.“

Erläuterungen und Begründungen:

Nach der Aufgabe der Güterbahnhofsnutzung durch die Deutsche Bahn AG schon Mitte der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts lag die Fläche der Bebauungspläne Nr. 228A und Nr. 228B in großen Bereichen brach. Lediglich der Schrottplatz wurde weiterhin auch per Bahn angedient, die Nutzung ungestört weitergeführt und die bestehende Nato-Verladerampe musste weiterhin zugänglich sein, da sie immer noch gelegentlich genutzt wird.

Mit der Zielsetzung, diese günstig gelegene und gut an das Verkehrsnetz angebundene Fläche im Sinne einer nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsstandortes Hilden insbesondere für kleinflächige Gewerbebetriebe (Kleingewerbe) im südlichen Bereich neu verfügbar zu machen, wurde am 15.03.2006 durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses das Bauleitplanverfahren – ursprünglich für einen einzelnen Bebauungsplan für das Gesamtgebiet - eingeleitet.

Die Schrottplatznutzung bleibt dabei im Grundsatz erhalten, wird allerdings etwas in nordwestliche Richtung verschoben und komprimiert. Dort soll sie sich auch baulich weiter entwickeln können. Die Haupteinschließung des Schrottplatz-Geländes soll verlegt werden. Heute noch insbesondere über die Bahnhofsallee sowie die Fabriciusstraße angefahren, soll zukünftig eine neue private Erschließungsstraße (Zufahrt über Ellerstraße und „alte Ellerstraße“) den Schwerlastverkehr aus den Wohnbereichen herausziehen.

Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und den darin enthaltenen Festsetzungen war es erforderlich, die Inhalte des Flächennutzungsplanes an die neuen Anforderungen in einigen Teilen anzupassen. Daher wurde mit gleichem Datum die Aufstellung der 17. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Dieses Verfahren lief weitestgehend parallel und erst mit Inkrafttreten der 17. Flächennutzungsplanänderung durch die öffentliche Bekanntmachung werden auch die beiden Bebauungspläne Nr. 228A und 228B rechtskräftig.

Der Beschluss der 17. Änderung des FNP durch den Rat der Stadt Hilden erfolgte am 30.01.2008. Die Unterlagen werden in Kürze der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt.

Zurück zum Bebauungsplan Nr. 228:

Mit dem ersten Teil des Beschlussvorschlags soll der bisher verfahrensmäßig als ein Bebauungsplan betriebene Bebauungsplan Nr. 228 in zwei eigenständige Bebauungspläne – Nr. 228A und Nr. 228B – geteilt werden, für die jeweils getrennt voneinander ein Satzungsbeschluss erfolgt. Dies scheint deshalb angebracht, weil für den Bereich des zukünftigen Schrottplatzes rechtliche Unsicherheiten auf Grund eines möglichen Widerspruchs mit der eisenbahnrechtlichen Widmung nicht gänzlich auszuschließen sind. Mit dieser Trennung soll gewährleistet werden, dass im Falle einer zukünftigen, erfolgreichen Normenkontrolle aufgrund der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung zumindest nicht der südöstliche Teil der Gesamtplanung nichtig wird. Eine solche Teilung des Bebauungsplans setzt voraus, dass jeder Teilbebauungsplan für sich eine hinreichende Bewältigung der durch ihn jeweils aufgeworfenen Konflikte ermöglicht. Dies ist hier gegeben. Zwar stehen die Teilbebauungspläne unzweifelhaft im Zusammenhang. So wird erst durch die Verlagerung des Schrottplatzes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 228B die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 228A ermöglicht.

Die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte bestehen unabhängig von einander und sind auch jeweils unabhängig von einander lösbar (siehe jeweils die einzelnen Begründungen). Insbesondere ist auch darauf hinzuweisen, dass im Falle einer erfolgreichen Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan Nr. 228B der Schrottplatz damit nicht „heimatlos“ wird, sondern weiterhin an seinem jetzigen Standort – unabhängig von andersartigen Bebauungsplanfestsetzungen – Bestandsschutz genießt.

Die Teilung des Bebauungsplans erfolgt, um auf der sicheren Seite zu sein und nicht die Gesamt-

planung im Falle einer Fehleinschätzung zu riskieren. In diesem Zusammenhang ist gleichwohl zu betonen, dass der Bebauungsplan Nr. 228B nach Auffassung der Verwaltung als rechtlich zulässig angesehen wird (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228B). Diese Einschätzung wird auch durch eine Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes als zuständige Fachbehörde gestützt.

An den festgesetzten Inhalten und den Planungszielen hat sich mit der Teilung nichts geändert. Somit ist keine erneute Offenlage notwendig.

Das Verfahren nahm folgenden Verlauf, wobei bis zum heutigen Teilungsbeschluss beide Bebauungspläne als ein Bebauungsplan das Verfahren durchliefen.

Am 15.03.2006 wurde durch den Stadtentwicklungsausschusses das Bauleitplanverfahren eingeleitet

Am 19.09.2007 wurde durch den Rat der Stadt Hilden der Offenlagebeschluss gefasst.

Die Offenlage selbst erfolgte dann im Zeitraum vom 15.10. bis 16.11.2007 einschließlich.

Die sich aus diesem Verfahrensschritt resultierenden Anregungen werden im Beschlussvorschlag dargelegt und anschließend abgewogen. Die Abwägung geschieht für beide Bebauungspläne getrennt voneinander, da beide Pläne für sich jeweils eine eigenständige Konfliktbewältigung gewährleisten müssen.

Um die Vergleichbarkeit der jeweiligen Begründungen zu den Bebauungsplänen Nr. 228A und 228B gegenüber der Begründung zum 228 zu gewährleisten, wird zu jedem eigenständigen Bebauungsplan eine Begründung beigefügt, die sowohl die alte Begründung zum B-Plan Nr. 228 und den neuen in einer Begründung gegenüberstellt.

Aus Sicht der Verwaltung stehen die eingereichten Anregungen weder dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228A noch dem des Bebauungsplan Nr. 228B in ihren jetzigen Ausgestaltungen entgegen. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

Nach dem Eingang der Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf zur 17. Flächennutzungsplanänderung können beide Bebauungspläne dann mit der öffentlichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses Rechtskraft erlangen.