

Der Bürgermeister

Hilden, den 14.10.2008
AZ.: IV/61.1 Groll-BPlan 207



Hilden

WP 04-09 SV 61/232

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 207 für den Bereich zwischen Itter und Haus Horst
[Thermalbad];
hier: Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	15.10.2008			
Rat der Stadt Hilden	29.10.2008			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 207 für das Gebiet Haus Horst vom 18.12.1991 und der Beitrittsbeschluss vom 08.07.1992 zur Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung werden aufgehoben.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 207 für das Gebiet Haus Horst wird eingestellt, der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 06.06.1991 wird aufgehoben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 207 wurde begrenzt von Itter, Horster Allee, südlicher Grenze des Flurstückes 306, östlicher und südlicher Grenze des Flurstückes 211, östlicher Grenze der Flurstücke 204 und 80, südlicher und westlicher Grenze de Flurstückes 204, alle in Flur 16 der Gemarkung Hilden; ergänzt um Teilflächen aus den Grundstücken Gemarkung Hilden, Flur 16, Flurstücke 335, 369, 311, 314 und 329 sowie um das Flurstück 321 insgesamt, Horster Allee.“

G. Scheib

Finanzielle Auswirkungen	nein		
--------------------------	------	--	--

Personelle Auswirkungen	nein		
-------------------------	------	--	--

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 207 für einen Bereich im Hildener Westen auf der Nord- und Südseite der Itter und nördlich von Haus Horst stellte einen der großen kommunalpolitischen planerischen Diskussionspunkte der Jahre 1991/1992 dar.

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens war und ist ein „Sondergebiet“ (SO) für den Bau eines Thermalbades mit dazugehörigem Großparkplatz mit straßentechnischer Anbindung an die Horster Allee.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte durch den Rat der Stadt Hilden im Dezember 1991. Die damals noch erforderliche Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung Düsseldorf erfolgte im Mai 1992. Die Stadt Hilden trat der Genehmigung durch Ratsbeschluss im Juli 1992 bei.

Der Bebauungsplan Nr. 207 wurde anschließend jedoch auf Wunsch des Rates nicht öffentlich bekannt gemacht und somit auch nicht rechtskräftig.

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 wurde das Sondergebiet „Thermalbad“ zusammen mit der dazugehörigen Parkplatzfläche dennoch als Sonderbaufläche aufgenommen.

Aus heutiger Sicht ist es planerisch sinnvoll, den nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan aufzuheben.

Schon der damalige Verzicht auf die öffentliche Bekanntmachung beruhte auf dem Umstand, dass das Vorhandensein von geeignetem Thermalwasser auf Hildener Stadtgebiet nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden konnte. Ein Investor, der eventuelle Probebohrungen hätte finanzieren und durchführen können, wurde nicht gefunden.

Die Stadt Hilden wiederum war nicht bereit, die aufwendigen und teuren Probebohrungen auf eigene Rechnung und Risiko durchzuführen.

Zudem hatte sich der Rat der Stadt Hilden damals auf das Junktim „wenn kein Thermalwasser, dann kein Thermalbad“ geeinigt.

An dieser sinnvollen Verknüpfung hat sich bis heute nichts geändert. Es sei aber darauf hingewiesen, dass das (damalige) Geologische Landesamt im Laufe der Diskussion das Auffinden von geeignetem Thermalwasser in Hilden für unwahrscheinlich hielt.

Es sprechen weitere Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 207.

Für eine Teilfläche des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 207 nördlich der Itter wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 253 für eine Baseball- und Softballanlage aufgestellt. Das dafür herangezogene Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 207 noch für den Großparkplatz vorgesehen. Es kann aber keine zwei miteinander konkurrierenden Ausweisungen für ein Grundstück geben.

Da der Bebauungsplan Nr. 253 dem heutigen aktuellen Planungswillen des Rates der Stadt Hilden entspricht, folgt daraus, dass der alte Bebauungsplan aufgehoben bzw. das Aufstellungsverfahren eingestellt werden muss inklusive der Aufhebung schon gefasster Beschlüsse.

Dies gilt umso mehr, als dass das Projekt Thermalbad ohne „seinen“ Parkplatz ohnehin nicht umsetzbar wäre.

Ebenfalls ist daran zu denken, dass in den vergangenen ca. 15 Jahren sich in der „Bäderlandschaft“ einiges getan hat. Es gibt in der weiteren Umgebung eine Reihe von Bäderangeboten, die „Wellness- und Gesundheitsangebote“ im Programm haben. Genannt seien hier die Standorte Köln, Bergisch-Gladbach und Duisburg.

Außerdem soll das Projekt der Wellness-Therme am Elbsee in Düsseldorf/ Stadtgrenze Hilden in Kürze realisiert werden. Seitens der Stadt Düsseldorf wird derzeit gerade hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt.

Vor dem Hintergrund ist ein weiteres ähnliches Projekt in Hilden nicht mehr attraktiv.

Schließlich ist auf einen formellen Aspekt hinzuweisen.

Die öffentliche Bekanntmachung eines Bebauungsplanes darf nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat eine gewisse Zeit hinausgeschoben werden, wenn – aus welchen Gründen auch immer – plötzlich Zweifel an der Durchführbarkeit des Bebauungsplanes entstehen.

Nach ca. einem Jahr, so die geltende Auffassung, ist dann eine Überprüfung der Sachlage vorzunehmen. Insbesondere muss geprüft werden, ob die Grundlagen für die durch den Rat vorgenommene Abwägung der Anregungen noch gültig sind oder aber durch neue Sach- und Rechtslagen eine neue, andere Abwägung geboten wäre.

Über die Resultate der Prüfung, zu der dann auch eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (hier: erneute Offenlage) gehören würde, müsste dann der Rat der Stadt beschließen. Erst dieser erneute Satzungsbeschluss könnte dann für eine öffentliche Bekanntmachung und damit für eine Erlangung der Rechtskraft herangezogen werden.

Nun lässt sich hier unschwer feststellen, dass nach gut 15 Jahren in verschiedenen Aspekten neue Sach- und Rechtslagen zu verzeichnen sind. Die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Abwägungsergebnisses und damit die Erhaltung des Bebauungsplanes Nr. 207 [Entwurf] in seiner alten Form wären sehr unwahrscheinlich.

Insgesamt sprechen also eine Reihe von Gründen dafür, von dem Projekt eines Thermalbades in Hilden Abstand zu nehmen und damit dann auch den Satzungsbeschluss sowie weitere Beschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 207 aufzuheben und das Planaufstellungsverfahren somit nicht zu Ende zu führen.

In dem Sinne ist der Beschlussvorschlag formuliert.

G. Scheib