

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 14.03.2011

AZ.: IV/61.1-Hol

WP 09-14 SV 61/089

Beschlussvorlage

öffentlich

Einstellung folgender Planaufstellungsverfahren:
Bebauungsplan Nr. 220 mit der 8. Änderung des
Flächennutzungsplanes für den Bereich Richard-Wagner-Staße/
Hochdahler Straße;
Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung für den Bereich Kastanienweg/
Wacholderweg;
Bebauungsplan Nr. 229 für den Bereich Humboldtstraße/ Richrather
Straße/ Verbindungsstraße;
Bebauungsplan Nr. 223 für den Bereich Walder Straße 326 - 348;
Bebauungsplan Nr. 104A für den Bereich Hülsenstraße /Niedenstraße/
Westumgehung;
Bebauungsplan Nr. 148, 15. Änderung für den Bereich
Fuchsbergstraße/ Oststraße;

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

13.04.2011
25.05.2011

Abstimmungsergebnis/se
Stadtentwicklungsausschuss

13.04.2011

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Einstellung

1. der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 sowie der 8. Flächennutzungsplanänderung mit den Aufstellungsbeschlüssen des Rates vom 09.06.1999.
Das Plangebiet liegt nördlich der Richard-Wagner-Straße und westlich der Hochdahler Straße im Hildener Norden und beinhaltet die Flurstücke 9, 10, 44, 46, 47, 49, 50, 51, 81, 88 und teilweise 124, alle in Flur 26 der Gemarkung Hilden;
2. des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit dem Aufstellungsbeschluss des Rates vom 10.12.1997.
Das Plangebiet – südlich des Kastanienweges und östlich der Straße „Auf dem Driesch“ - befindet sich im Hildener Süden und beinhaltet die Flurstücke 64, 68 bis 76 (einschließlich) sowie die Flurstücke 78, 459 und 460 der Flur 21;
3. des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 mit dem Aufstellungsbeschluss des Rates vom 05.07.1995.
Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Uhlandstraße 1 – 19 (Flur 57; Flurstücke 336, 337, 936, 937, 1000, 999, 734, 344 und 345) sowie das Grundstück Richrather Straße 62 (Flur 57; Flurstück 333); im Osten durch die Richrather Straße, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Richrather Straße 88 (Flur 62; Flurstück 920), die Grundstücke Verbindungsstraße 3a – 7 (Flur 62; Flurstücke 909, 910, 911, 912, 509, 811, 516 und 790) und die Verbindungsstraße; im Westen durch die östliche Grenze der Grundstücke Verbindungsstraße 12 (Flur 12; Flurstück 156), Humboldtstraße 19 (Flur 62; Flurstücke 183, 184) und Humboldtstraße 18 (Flur 57; Flurstück 143);
4. des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 mit dem Satzungsbeschluss des Rates vom 29.03.1995, dem Offenlagebeschluss des Rates vom 21.09.1994 und dem Aufstellungsbeschluss des Rates vom 02.03.1994.
Das Plangebiet wird begrenzt von der Walder Straße, teilweise der östlichen Grenze des Flurstückes 2167, teilweise der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 421, teilweise der östlichen Grenze des Flurstückes 420, der Stadtgrenze Hilden-Solingen, der westlichen Grenzen der Flurstücke 413 und 412. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 65 der Gemarkung Hilden;
5. des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104A mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.06.2000.
Das Plangebiet wird im Norden von der Hülsenstraße und im Osten von der noch im Plangebiet liegenden Forststraße begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze südlich des Flurstückes 182. Im Westen quert sie das Flurstück 182 und verläuft weiter östlich des Flurstückes 185. Alle Flurstücke liegen in Flur 4 der Gemarkung Hilden;
6. des Verfahrens zur Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 06.03.2002.
Das Plangebiet ist begrenzt im Nordwesten durch die südliche Grenze der Fuchsbergstraße; im Süden durch die nördliche Uferböschung der Itter; im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 742 und 859.

Erläuterungen und Begründungen:

Im Stadtentwicklungsausschuss wird regelmäßig über den Stand der Bauleitplanverfahren berichtet, zuletzt am 02.02.2011. In der der jeweiligen Sitzungsvorlage beiliegenden Auflistung der laufenden Planungen wurde unter dem Punkt „Bemerkung“ für einige Bauleitpläne die Aufhebung des Verfahrens vorgeschlagen. Diese Aufhebungen sollen nun beschlossen werden.

Es folgt eine kurze Beschreibung der Historie der jeweiligen zur Aufhebung vorgeschlagenen Planverfahren mit einer Begründung für die Aufhebung:

Bebauungsplan Nr. 220 für den Bereich Richard-Wagner-Straße/ Hochdahler Straße mit gleichzeitiger 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan sowie für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stammt aus dem Jahr 1999, stellte aber tatsächlich nur eine Aktualisierung eines Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1992 dar.

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 abgedeckte Bereich ist in den vergangenen Jahren Gegenstand unterschiedlichster Nutzungsvorstellungen gewesen:

Im Gespräch waren ein weiterer Sport-/Fußball-Platz, eine Baseball-Anlage, eine Schützenanlage, eine Kleingartenanlage, eine Parkplatz-Anlage sowie Einrichtungen zur Erweiterung des Abenteuer-spielplatzes sowie Kombinationen dieser Nutzungen.

Letztlich sind alle Planungen aufgrund kontroverser Diskussionen und gegenläufiger planerischer und räumlicher Ansprüche im Sande verlaufen.

Vom Grundsatz ist die heutige Nutzung die gleiche wie bereits vor mehr als 15 Jahren. Eine Änderung ist derzeit nicht absehbar.

Damit sind auch die beiden genannten Bauleitplan-Verfahren derzeit nicht erforderlich, die Aufstellungsbeschlüsse können aufgehoben werden.

Bei einer neuen Situation kann jederzeit ein neuer Aufstellungsbeschluss mit einem dann aktuellen Planungsziel gefasst werden.

Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung für den Bereich Wacholderweg/ Kastanienweg

Für diese Bebauungsplanänderung wurde der Aufstellungsbeschluss im Jahre 1997 gefasst. Der zugrunde liegende Durchführungsplan Nr. 2 aus dem Jahre 1961 gibt in dem Änderungsbereich und auch in der Umgebung eine Bau- und Fluchtlinie vor, die eine größere Erweiterung der Bebauung in das Hinterland verhindert. Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung würde dieser Durchführungsplan wieder rechtskräftig.

Um den Wünschen einiger Eigentümer für eine Bebauung ihrer großen Grundstücke entgegen zu kommen, wurde 1993 zuerst der Bebauungsplan Nr. 216 für einen größeren Bereich aufgestellt. Dieser Plan war außer am Wacholderweg nur mit einer Umlegung zu verwirklichen, für die bei den betroffenen Grundstückseigentümern keine große Bereitschaft bestand, so dass das Verfahren erstmal zurückgestellt wurde.

1997 lag nun wiederum ein Antrag eines Eigentümers vom Wacholderweg vor, der um Weiterführung des Planverfahrens bat. Es wurde daraufhin beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 216 zu beenden und stattdessen für einen kleineren Bereich am Wacholderweg die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durchzuführen.

Da für den Antragsteller letztlich eine Möglichkeit gefunden wurde, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine bauliche Erweiterung zu erreichen und auch im sonstigen Plangebiet

keine weiteres Interesse bekundet wurde, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt und kann daher aufgehoben werden.

Bebauungsplan Nr. 229 für den Bereich Humboldtstraße/ Richrather Straße/ Verbindungsstraße

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1995. Es gab gleich mehrere auslösende Faktoren für den Beschluss:

- veraltetes Planungsrecht (aus den Jahren 1961 und 1970);
- widersprüchliche Aussagen zum Plangebiet zwischen den „alten“ Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan aus 1993;
- eine unbefriedigende städtebauliche Situation durch eine störende gewerbliche Nutzung (OPEL-Autohaus Hilden: KFZ-Handel; KFZ-Werkstatt) im Wohngebiet;
- die sich ankündigende Verlagerung dieses Betriebes und damit die Frage einer Nachfolgenutzung.

Um unliebsamen Nachfolgenutzungen und Entwicklungen entgegen wirken zu können, wurde daher der genannte Aufstellungsbeschluss gefasst und öffentlich bekannt gemacht.

In den folgenden Jahren hat es zwar Eigentümerwechsel gegeben, die genannte gewerbliche Nutzung blieb jedoch im Grundsatz erhalten.

Dieser Zustand gilt bis heute, ohne dass eine Veränderung absehbar wäre. Auch heute sind ein KFZ-Handel und eine KFZ-Werkstatt vor Ort.

Es ist daher naheliegend, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 zunächst einmal durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses einzustellen und damit die Anzahl formell laufender Aufstellungsverfahren zu reduzieren.

Damit würden für den Planbereich wieder die Bebauungspläne Nr. 11 (aus dem Jahre 1961) und Nr. 82A (aus dem Jahre 1970) gültig.

Sollte sich eine neue Situation einstellen, besteht jederzeit die Möglichkeit, wiederum einen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Bebauungsplan Nr. 223 für den Bereich südlich der Walder Straße 326 bis 344

Im Jahre 1994 wurde der Bebauungsplan Nr. 223 aufgestellt. Hier wurde seitens der Oberen Bauaufsichtsbehörde (Kreis Mettmann) auf Grund einer bereits nach § 34 ausgesprochenen Baugenehmigung angeregt, einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen.

Es wurde dann nach durchlaufenem Planverfahren 1995 der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan der Bezirksregierung angezeigt. Dieses war damals noch notwendig. Die Bezirksregierung machte auf verschiedene Mängel aufmerksam bzw. auf die Verletzung von Rechtsvorschriften, so dass der Bebauungsplan in dieser Form nicht rechtskräftig werden konnte.

Da die inzwischen entstandene Bebauung nach § 33 (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) genehmigt wurde und auf den restlichen Grundstücken bis heute nicht vom Baurecht Gebrauch gemacht wurde, wird angeregt, den Bebauungsplan aufzuheben und in Zukunft nach § 34 zu entscheiden.

Bebauungsplan Nr. 148, 15. Änderung für den Eckbereich Oststraße, Fuchsbergstraße

Im Jahre 2001 wurde von einem Grundstückseigentümer in dem Plangebiet ein Antrag auf Bebauungsplanänderung mit dem Ziel gestellt, die Baugrenzen neu festzulegen um eine bessere Ausnutzung zu erreichen. Am 06.02.2002 fasste man daraufhin den Aufstellungsbeschluss.

Für eine schnelle Bearbeitung wurde um die Unterstützung des vom Antragsteller beauftragten

Architekturbüros gebeten. Da das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung der neusten Rechtsprechung geregelt werden musste, zog sich die Entwurfsplanung einige Zeit hin. Insbesondere, da vom Antragsteller letztlich keine Rückmeldung und Unterstützung mehr kam.

Auf Anfrage im Jahre 2004 wurde kurzfristig nochmals der Kontakt zu dem Büro hergestellt, doch danach wurde seitens der Antragsteller kein weiteres Interesse an der Planänderung mehr bekundet. Daher macht es Sinn, das Aufstellungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148 nun einzustellen.

Bebauungsplan Nr. 104A für den Bereich Forststraße, Düsseldorfer Straße, Niedenstraße, Hül-
senstraße

Dieser im Jahre 2000 gefasste Aufstellungsbeschluss wurde gleichzeitig mit den Aufstellungsbeschlüssen der Bebauungspläne gefasst, die den Bau der Westumgehung rechtlich sichern sollten. Einhergehend mit dem Bau der Umgehungsstraße wollte man den Planbereich wie im Flächennutzungsplan vorgesehen als Gewerbegebiet ausweisen.

In dem Bereich gibt es sehr viele verschiedene Eigentümer, so dass für eine sinnvolle Planung wahrscheinlich eine Umlegung notwendig würde. Seitens der Eigentümer wurde bisher kaum Interesse an einer Planung gezeigt. Zudem ist es bislang nicht abzusehen, ob die Umgehungsstraße überhaupt gebaut werden wird, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Lage der Stadt und des Landes.

Hinzu kommt, dass der Bereich derzeit einen sehr hohen Anteil an wertvollen Grünflächen aufweist und im näheren Umfeld Wohnbebauung vorzufinden ist, was die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Regel erschwert.

Es wird daher vorgeschlagen, das Aufstellungsverfahren einzustellen und dadurch den Bereich in seinem jetzigen Zustand zu belassen.

Horst Thiele
Bürgermeister