

# Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 14.09.2011

AZ.: IV/61.1 B-Plan Nr. 47-00 u. 47-01

**WP 09-14 SV 61/098**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet zwischen den Straßen Am Jägersteig und Auf der Hübben:  
Beitrittsbeschluss**

### Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
Rat der Stadt Hilden	19.10.2011

### Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	05.10.2011
----------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Bezüglich der städtebaulichen Situation und der genehmigten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 sowie zu den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 wird kein Anlass gesehen, in eine erneute städtebauliche Abwägung zu den Festsetzungen einzutreten.
2. Die Stadt Hilden tritt den in der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung vom 20.10.1969 (Az.: 34.3-12.21) gemachten Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen bei.
3. Der genehmigte Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 47 ist rückwirkend zum 13.01.1970 in Kraft zu setzen.
4. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ist rückwirkend zum 28.02.1989 in Kraft zu setzen, jedoch räumlich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 begrenzt.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Die Straße Am Jägersteig soll nach Sanierung des Schmutz- und Regenwasserkanals im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) erstmalig hergestellt werden. Im Rahmen der Vorbereitung der Abrechnung der Baumaßnahme mit den Anliegern gemäß § 125 ff. BauGB werden auch die bauplanungsrechtlichen Grundlagen untersucht.

Für die Grundstücke, die südlich der Straße Am Jägersteig liegen, hat die Stadt Hilden in der Zeit von 1967 bis 1969 den Bebauungsplan Nr. 47 aufgestellt. Unter anderem sah der damalige Entwurf des Bebauungsplans eine neue Erschließungsstraße auf dem heutigen Grundstück Am Jägersteig 17 vor, um den Innenbereich des Baublocks Am Jägersteig / Biesenstraße / Auf der Hüben mit Wohngebäuden bebauen zu können. Nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat am 07.02.1969 wurde der Bebauungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Verfügung vom 20.10.1969 (Az. 34.3-12.21) (siehe: Anlage) hat die Bezirksregierung den Bebauungsplan nur in Teilen genehmigt. Von der Genehmigung wurde der räumliche Teil der Blockinnenbebauung inkl. der geplanten neuen Erschließungsstraße ausgenommen, weil durch den Satzungsbeschluss am 07.02.1969 Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf bezüglich der neuen Erschließungsstraße vorgenommen wurden, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderten hätten.

Die Teilgenehmigung ist und war zulässig, da der von ihr erfasste Teil des Bebauungsplans für sich eine sinnvolle und sachgerechte Planung darstellte und auch weiterhin darstellt.

Da die mit dem Satzungsbeschluss beschlossenen Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke nicht akzeptiert wurden, hat die Stadt Hilden sich damals entschlossen, für den nicht genehmigten Teil des Bebauungsplan-Entwurfs das Aufstellungsverfahren nicht fortzusetzen. Die Planung und die angestrebte Umlegung wurden seitens der Stadt Hilden auf Grund des absehbaren fehlenden Einvernehmens aller betroffenen Grundstückseigentümer aufgegeben.

(Auch ein Antrag den Innenbereich mit einem neuen Bebauungsplan zu überplanen wurde im Bau- und Planungsausschuss am 29.04.1992 abgelehnt.)

Am 13.01.1970 wurden die Teilgenehmigung des Bebauungsplans sowie die dauernde öffentlichen Auslegung des genehmigten Teils des Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht. Hiermit

sollte der räumliche Teil, der Festsetzungen zu der straßenbegleitenden Bebauung beinhaltet, in Kraft gesetzt werden.

Durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 10.10.1980 und vergleichbar durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.02.1997 ist für NRW geklärt, dass ein Bebauungsplan unwirksam ist, wenn die Gemeinde nur den genehmigten Teil eines Bebauungsplans bekannt gemacht, aber den erforderlichen Beitrittsbeschluss unterlassen hat.

Diesen Beitrittsbeschluss hat der Rat der Stadt Hilden – nach Auswertung der Verfahrensakte zum Bebauungsplan – jedoch nicht gefasst, so dass der Bebauungsplan Nr. 47 inkl. seiner im Rat der Stadt Hilden am 02.11.1988 beschlossenen 1. vereinfachten Änderung unwirksam ist.

Mit dieser Erkenntnis ist nun die Stadt Hilden vertreten durch seinen Rat verpflichtet, aus Gründen der Rechtssicherheit den von einem für unwirksam erkannten Bebauungsplan ausgehenden Rechtsschein zu beseitigen. Hierzu hat der Rat folgende Entscheidungsmöglichkeiten:

1. Der Rat will den unwirksamen Bebauungsplan „auf möglichst schnelle und einfache Weise“ (Kohlhammer BauGB-Kommentar) wieder in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rechtswirksam machen, in dem der Beitrittsbeschluss nachgeholt und der Bebauungsplan erneut bekannt gemacht wird. Hierbei kann der Bebauungsplan auch mit Rückwirkung in Kraft gesetzt werden.
2. Der Rat beschließt einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der nach Abschluss seines Aufstellungsverfahrens rechtswirksam wird.
3. Der Rat beschließt den Bebauungsplan inkl. seiner 1. vereinfachten Änderung „aufzuheben“, in dem das noch nicht wirksam beendete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 eingestellt wird.  
Da im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 47 die in seinem Geltungsbereich vorher geltenden Fluchtlinienpläne außer Kraft gesetzt wurden, würde sich künftig die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richten.  
(Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass eine Bebauung – wie bisher – auch in diesem Fall nur entlang der Straßen und nicht im Blockinnenbereich möglich wäre.)

Da der Bebauungsplan Nr. 47 seit der Bekanntmachung am 13.01.1970 von der Stadt Hilden „gelebt“ wurde und sich alle getroffenen baurechtlichen Beratungen und Entscheidungen an diesem Bebauungsplan orientiert haben, hat sich die städtebauliche Situation für den genehmigten Teil des Bebauungsplans Nr. 47 trotz des langen Zeitraums zwischen seinem ursprünglichem Satzungsbeschluss und heute nicht geändert und die Abwägungslage ist unverändert. Dies sieht für den nicht genehmigten Teil des Bebauungsplan-Entwurfs anders aus, da mittlerweile auf dem Grundstück der ehemals geplanten neuen Erschließungsstraße an der Straße Am Jägersteig auf Grundlage des § 34 BauGB ein Wohngebäude errichtet wurde. Der unbebaute Blockinnenbereich wird im Gutachten zu den „Klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet Hilden“ (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, August 2009) als Bereich mit mittlerer stadtklimatischer Bedeutung bewertet. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima. Nach Ansicht der Verwaltung soll deshalb auch künftig dieser Bereich von einer Wohnbebauung freigehalten und die Gärten als wirkliches „Trittstein-Biotop“ erhalten bleiben.

Die Verwaltung empfiehlt ausgehend von der erläuterten Sachlage, dass der Rat nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss der aufgeführten Entscheidungsmöglichkeit 1 folgt und den Beitrittsbeschluss zur Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung fasst sowie den Bebauungs-

plan rückwirkend zum 13.01.1970 in Kraft setzt.

Mit diesem Beschluss muss gleichzeitig beschlossen werden, dass die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ebenfalls rückwirkend in Kraft gesetzt wird. Die Inkraftsetzung ist jedoch räumlich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 zu begrenzen, da eine Vergrößerung des ursprünglichen Plangebiets durch die Aufstellung der 1. Änderung weder beabsichtigt war, noch ist damals hierzu das korrekte formelle Verfahren mit öffentlicher Auslegung eines Entwurfs durchgeführt worden. Außerdem kann die Rückwirkung nur zum 28.02.1989, dem Datum der Bekanntmachung der dauernden öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung und somit seiner „scheinbaren“ Rechtskraft, festgelegt werden.

Sollten die Mitglieder der politischen Gremien einen Anlass sehen, wegen einer geänderten Sachlage in eine erneute städtebauliche Abwägung einzutreten oder dass ein anderer städtebaulicher Entwurf der heutigen Situation angemessener wäre, ist ein Planungsverfahren mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

gez. H. Thiele