



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 08.07.2008
AZ.: IV/ 61.1 Or- 95-4.Änd

WP 04-09 SV 61/225

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 95, 4. Änderung für den Bereich südlich des Clarenbachweges
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB); Hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 13.08.2008

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 13.08.2008 einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95, 4. Änderung gem. § 2(1) und 13a BauGB vom 27.12.2006 (BGBl. I S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95, 4. Änderung liegt südlich des Clarenbachweges und beinhaltet das Flurstück 1376, in Flur 65 der Gemarkung Hilden.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die alleinige Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ für das Plangebiet, ohne die bisherige Festsetzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 95, 4. Änderung – Clarenbachweg - wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Weiterhin ist bei diesem beschleunigten Verfahren keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen; Anregungen können im Rahmen der Offenlage geäußert werden.

Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die Evangelische Kirchengemeinde Hilden als Grundstückseigentümer des Flurstückes 1376 beabsichtigt, das dortige Gemeindezentrum „Jesus-Christus-Kirche“ am Clarenbachweg 2 zu verkaufen, um so eine Umnutzung des Gebäudes in ein Büro- und Verwaltungsgebäude zu ermöglichen. Die kirchliche Funktion wurde Anfang 2008 aufgegeben.

Wegen der Notwendigkeit, diese Umnutzung möglichst kurzfristig zu ermöglichen, soll das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß den Aussagen des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes ist für den von der 4. Änderung betroffenen Bereich „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95 aus dem Jahre 1973 weist für das zur Änderung anstehende Areal ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf – evangel. und kathol. Kirche“ aus; das alles in einem „WA (Allgemeines Wohngebiet)“ in offener Bauweise. Die GFZ beträgt 1,0 und die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt.

Zu Beginn des Jahres 2007 wurde für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, eine Änderung des Baugesetzbuches für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt. Ein beschleunigtes Verfahren kann durchgeführt werden, wenn

- eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe

b BauGB (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorliegen.

Diese Bedingungen sind hier gegeben, da es um ein bereits bebautes Grundstück geht.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden. (Eine Bürgeranhörung ist seitens der Verwaltung im vorliegenden Fall aber vorgesehen)
- Die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend wird somit auf eine Umweltprüfung samt Umweltbericht verzichtet.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.
Sollten sich im Laufe des Verfahrens die Voraussetzungen ändern, so wird das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Die Bebauungsplanänderung weicht von den Darstellungen des zurzeit gültigen Flächennutzungsplans ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht beeinträchtigt und die Erschließung des Wohngebietes bleibt unverändert erhalten. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Vielmehr ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden.

(G. Scheib)