

WP 04-09 SV 61/235

Beschlussvorlage

öffentlich

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 für den Bereich Herderstraße/ Auf dem Sand/
Hans-Sachs-Straße; hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 15.10.2008

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 15.10.2008 einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Hilden beschließt die Aufstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch) vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

1. die Herderstraße im Osten,
2. die Südgrenze des Flurstückes 922 im Norden,
3. die Ostgrenze des Flurstückes 1329 im Westen, ebenso im Westen durch die Südgrenzen der Flurstücke 607 und 559, die Westgrenzen der Flurstücke 866, 867, 1503, 1032 und die Hans-Sachs-Straße,
4. die Südgrenzen der Flurstücke 1359, 1311, 1495, 827, 958, die Westgrenzen der Flurstücke 1446, 1445, 1220, 1221, 441, 1663 sowie die Südgrenzen der Flurstücke 1663 und 1635, die Westgrenzen der Flurstücke 1610 und 1500, die Südgrenzen der Flurstücke 1500 und 1501 im Süden.

Alle Flurstücke liegen in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die nicht mehr zeitgemäßen Inhalte des Bebauungsplanes als Grundlage für planerische Entscheidungen entfallen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein übergeleiteter sog. „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der im April 1962 rechtskräftig wurde.

Für einen ca. 90 m breiten Streifen auf der Westseite der Herderstraße weist dieser Bebauungsplan ein „Mittelgewerbegebiet“ aus, darüber hinaus wird hier lediglich ein „Außengebiet“ mit landwirtschaftlich genutzter Fläche dargestellt. Dazu kommen verschiedene textliche Erläuterungen/Festsetzungen.

Im Laufe der Jahre und Jahrzehnte ist der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 (siehe Anlage) stark zusammengeschrumpft. Seine Aussagen wurden ersetzt z.B. durch den Bebauungsplan Nr. 66 A (aus dem Jahr 1969; südlich der Straße Auf dem Sand) und durch den Bebauungsplan Nr. 66, 4.Änderung (aus 2003; nördlich der Straße Auf dem Sand).

Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 besteht heute noch im wesentlichen aus einem Streifen parallel zur Herderstraße auf deren Westseite. Hier gilt weiterhin die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“.

Aus dieser Ausweisung haben sich auch die Gründe ergeben, die nun in den Aufstellungsbeschluss für ein Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes münden.

Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ ist problematisch, da sich die Inhalte, die mit dieser Ausweisung verbunden waren, heute nach mehr als 40 Jahren nicht mehr ohne weiteres nachvollziehen lassen. Eine Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 105 würde die unbestimmte und damit unklare Mittelgewerbe - Ausweisung beibehalten. Die Diskussion um die mögliche Ansiedlung ei-

nes Spielhallen-Komplexes an der Herderstraße hat aber die Schwierigkeiten deutlich aufgezeigt, die daraus entstehen können.

Daher hält es die Verwaltung aus Gründen der Rechtssicherheit für sinnvoll, von einer Bebauungsplanänderung/ Reparatur des übergeleiteten Durchführungsplanes mit den Festsetzungen eines heute nicht mehr genau definierbaren Mittelgewerbes abzusehen. Stattdessen ist es angebracht – anders als etwa im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 (jetzt 106 B) – anstelle einer Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplanes hier eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 in die Wege zu leiten. Die Aufhebung soll im übrigen für den gesamten Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes gelten. Die o.g. anderen Bebauungspläne bleiben unberührt.

Gemäß Baugesetzbuch gilt für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die gleiche Vorgehensweise wie für eine Neuaufstellung oder eine Änderung. Dementsprechend wird es auch hier zu den bekannten Verfahrensschritten kommen; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bürgeranhörung, öffentliche Auslegung usw.

Durch die Anwendung des kompletten Verfahrens erhalten zudem alle Interessierten die Möglichkeit, sich ausführlich in das Verfahren einzubringen und ihre Anliegen zu vertreten.

Am Ende eines Aufhebungsverfahrens in dem hier betroffenen Gebiet steht dann die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), soweit nicht bereits andere Bebauungspläne gelten. Angesichts der kleinteiligen Struktur des Gebietes (südlich Auf dem Sand/ westlich Herderstraße) hinsichtlich der Bebauung und auch wegen der kleingewerblichen Nutzung, die immer wieder an Wohnbebauung angrenzt, wird davon ausgegangen, dass beispielsweise Spielhallen oder Speditionen/ Logistikbetriebe nach § 34 BauGB hier nicht zulässig wären. Andere, nicht-störende, kleingewerbliche Nutzungen dagegen wären weiterhin möglich, was den planerischen Zielen der Stadt Hilden in diesem Bereich entgegen käme.

G. Scheib