Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 73A, 3. Änderung

Hilden

für den Bereich
Berliner Str. / Am Rathaus

~~Entwurfsb~~ Begründung

Stand: 13.02.2009

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Anlass des Aufhebungsverfahrens
3. Bisheriges Planungsrecht
4. Wirkung der Aufhebung
5. Umwelt
6. Weitere Belange
7. Bodenordnungsmaßnahmen
8. Kosten

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A liegt in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und wird begrenzt im Norden durch den Fahrbahnrand der Berliner Straße, im Westen durch den Fahrbahnrand der Straße „Am Rathaus“ sowie im Südosten durch die Itter. Davon betroffen sind die Flurstücke 1720, 1786 sowie teilweise Flurstücke 1721 und 1847 der Flur 48 der Gemarkung Hilden und teilweise die Flurstücke 801 und 805 der Flur 50 der Gemarkung Hilden.

Im Wesentlichen handelt es sich um das Grundstück Am Rathaus 40, welches derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Neben diesem Grundstück umfasst das Plangebiet noch angrenzende Straßenbereiche sowie den Böschungsbereich des südlich angrenzenden Itterbachs.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.

2. Anlass des Aufhebungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 13.08.2008 den Beschluss gefasst, ein Aufhebungsverfahren für die 1999 beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A einzuleiten.

Bei dem Grundstück Am Rathaus 40 handelt es sich um ein Grundstück, das aus städtebaulichen Gründen für die Hildener Innenstadt besonders wichtig ist. Es stellt – insbesondere von den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten der Stadt Hilden aus betrachtet – einen der Eingangsbereiche zur Innenstadt sowie – zusammen mit dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück Am Rathaus 21 – das „Tor“ zur öffentlichen Tiefgarage „Rathaus“, die viele der Innenstadtbesucher anfahren, dar.

Aufgrund seiner exponierten Lage hat es für das städtische Grundstück bereits mehrere Anläufe von der Stadt Hilden gegeben, es zu vermarkten und dann zu bebauen. Ein früher Ausfluss dieser Bemühungen stellt die 1999 beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 73A dar. Zwischenzeitlich wurde das hierzu bestehende Konzept verworfen, sodass eine entsprechende Realisierungsabsicht nicht mehr besteht. Da sich gleichzeitig die Realisierung eines anderweitigen Bebauungskonzepts abzeichnet, soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes 73A – und damit die den gegenwärtigen Planungsüberlegungen widersprechenden Festsetzungen – aufgehoben werden.

Die Aufhebung wird verfahrensmäßig parallel geführt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73A, welche Planungsrecht für die angesprochenen bestehenden Planungsabsichten schafft. Auf eine Zusammenfassung der beiden Bebauungspläne in einem Verfahren wurde verzichtet, da sich die Geltungsbereiche der Pläne nur teilweise überlappen, am Fortbestand der 3. Änderung aber insgesamt kein Interesse mehr besteht.

Für die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans bietet sich das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB an, um den Bearbeitungsaufwand für das Aufhebungsverfahren auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen. Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

a) nicht durch den Bebauungsplan ein nach Bundes- oder Landesrecht UVP-pflichtiges Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig wird und
b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Diese formalen Voraussetzungen liegen hier vor. Deshalb hat der Stadtentwicklungssauschuss der Stadt Hilden beschlossen, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von einigen der gesetzlichen Vereinfachungsmöglichkeiten, die der § 13 BauGB bietet, Gebrauch zu machen. Insbesondere möchte die Stadt die Erleichterung nutzen, von der formalen Um-

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-03-AH\Begründungen\73A-03_AH_Begründung.doc

weltprüfung, von der Erstellung eines formellen Umweltberichts sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Verfahrens und weiteren Monitoring-Maßnahmen abzusehen. Dies ist auch sinnvoll, wenn man bedenkt, dass im vorliegenden Fall mit der Aufhebung ganz offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen einhergehen. Insoweit wäre die Umweltprüfung hier ein reiner Formalismus.

Nicht Gebrauch gemacht wird von der nach § 13 BauGB eingeräumten Einleichterung, von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der Stadtentwicklungsausschuss hat beschlossen, auch bei diesem Verfahren die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung durchzuführen.

3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden weist seit dem 11.11.1999 (Bekanntgabe der 29. Änderung) ein Kerngebiet aus. Die südlich der beschriebenen Darstellungen verlaufende Itter ist als Bach gekennzeichnet. Beidseitig der Itter stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.

Für das Grundstück Am Rathaus 40 (Flurstücke 1720 und 1786) wurde im Jahr 1999 neben der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 73A zum 3. Mal geändert. Seitdem setzt der Bebauungsplan ein „Kerngebiet“ (MK) mit einer GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 fest. Auch hier gibt es Baugrenzen, die auf einem damaligen Bebauungsvorschlag basieren, der eine IV-geschossige ellipsenförmige Bebauung entlang der Berliner Straße und einen VI-geschossigen runden Turm an der Straße Am Rathaus vorsah. Für den Bereich mit maximal IV Vollgeschossen wird eine maximale Firsthöhe von 66m über NN und für den Bereich mit VI Vollgeschossen von 72m über NN festgesetzt. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan, dass für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume ein resultierendes Schalldämmmaß von bis zu 50 dB(A) vorzusehen ist.

In einem Abstand von ca. 3,5 m von den festgesetzten Baugrenzen bis zur Böschungsmauer des Itterbaches setzt der Bebauungsplan Nr. 73A, 3. Änderung, eine private Grünfläche und eine Reihe von Bäumen zum Erhalt fest. Am nördlichen Rand der Grünfläche wurden drei Stellplätze ausgewiesen, die ca. 2m tief in der Grünfläche liegen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teile der Straßen Am Rathaus und Berliner Straße sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann macht keine Aussagen zum Plangebiet, da es nicht in seinem räumlichen Geltungsbereich liegt. Der Grünordnungsplans der Stadt Hilden (GOP 2001) beinhaltet für die Grundstücke des Plangebiets ebenfalls keinerlei Maßnahmen.

4. Wirkung der Aufhebung

Mit der Aufhebung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73A außer Kraft. Bisher verdrängte die Änderung für ihren Geltungsbereich – gemäß dem Rechtsgrundsatz, dass im Falle eines Normenwiderspruches das frühere Recht durch das spätere verdrängt wird – den „darunterliegenden“ älteren Bebauungsplan Nr. 73, 1. Änderung. Da diese 1. Änderung nach wie vor in Kraft ist, würde – wenn es zu keiner erneuten zeitgleichen Überplanung durch den Bebauungsplans Nr. 73A, 4. beschleunigte Änderung, kommt – wieder dieser Vorgänger-Bebauungsplan gelten. Dieser weist für das Grundstück Am Rathaus 40 eine III-geschossige Bebauung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsge-

bäude aus. Festgesetzt ist eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,0. Im südlich davon gelegenen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, welche von Westen nach Osten gesehen zwischen 11 und 8 m Breite von der Böschungskante nach Norden hin aufweist. Eine Festsetzung der maximalen First-, Trauf- oder Gebäudehöhe existiert nicht. Der Itterbach ist als Wasserfläche, die Am Rathaus als öffentliche Verkehrfläche ausgewiesen.

In Bezug auf die Abwägung ist lediglich auf die Aufhebung der Festsetzungen abzustellen, d. h. die in die Abwägung einzustellenden Belange sind darauf hin zu bewerten und zu gewichten, inwieweit sie durch die Aufhebung der Festsetzungen der 3. Änderung berührt werden. Die beabsichtigten Planungen des parallel laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73A, 4. Änderung, sind nicht Gegenstand der Abwägung in diesem Verfahren, sondern des eigenständigen Änderungsverfahrens, da Aufhebung und Änderung gedanklich isoliert betrachtet werden können und müssen. Weiterhin in der Abwägung unbeachtlich sind die Festsetzungen des Vorgänger-Bebauungsplans Nr. 73A, 1. Änderung, der nunmehr gegebenenfalls vorübergehend wieder bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 73A, 4. Änderung wieder für diesen Geltungsbereich „auflebt“, da dieses „Aufleben“ nur eine mittelbare Folge der Aufhebung wäre. Die nunmehr wieder geltenden Festsetzungen resultieren aus den Vorgängerplan, bei dessen Aufstellung seinerzeit eine gerechte Abwägung stattgefunden hat.

5. Umwelt

Da die Aufhebung auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines „formalen“ Umweltberichts nicht erforderlich. Trotzdem fließen die Umweltbelange in die städtebauliche Abwägung zur Aufhebung ein.

Gleichwohl ist offensichtlich, dass durch die Aufhebung die Umweltbelange nicht negativ tangiert werden. Es wird lediglich eine zuvor zulässige Nutzung zurückgenommen und kein neues – ggf. mit Umweltbeeinträchtigungen einhergehendes – Baurecht geschaffen. Unberücksichtigt bleiben kann auch, dass für den von der Aufhebung erfassten Geltungsbereich durch den zwischenzeitlich wieder auflebenden Bebauungsplan Nr. 73A. 1. Änderung, wieder Baurecht entsteht (siehe oben).

Wie dargestellt sind die Umweltbelange durch die Aufhebung nicht negativ tangiert. Deshalb ist ein Ausgleich von theoretisch möglichen Eingriffen nicht erforderlich.

6. Weitere Belange

Ein wesentlicher Belang könnte das Interesse der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung des durch die 3. Änderung geschaffenen Baurechts sein.

Hierzu ist zunächst einmal festzustellen, dass es der planenden Gemeinde grundsätzlich nicht verwehrt ist, einmal geschaffene Baurecht wieder zu entziehen, zumal etwaige realisierte Nutzungen grundsätzlich in ihren Bestand geschützt wären. Insbesondere dürften auch die Entschädigungsbestimmungen des Baugesetzbuchs ein Indiz dafür sein, dass im vorliegenden Fall kein besonders schützenwertes Interesse vorliegt. So wird gemäß § 42 Abs. 3 BauGB eine Aufhebung einer zulässigen, aber (noch) nicht ausgeübten Nutzung nach Ablauf von sieben Jahre grundsätzlich entschädigungsfrei gestellt. Damit stuft der Gesetzgeber ein Interesse an der Beibehaltung eines solchen Baurechts offensichtlich als wenig schützenswert ein. Da ein solcher Fristablauf hier gegeben ist, dürfte diese Wertung hier übertragbar sein.

Zudem ist zu bedenken, dass mit der Aufhebung der Geltungsbereich nicht gänzlich unbebaubar wird – wie dargestellt lebt zunächst einmal der Vorgängerbebauungsplan auf – und

T:\IV\61\Allgemein\610-01-2_BPlan\073A\73A-03-AH\Begründungen\73A-03_AH_Begründung.doc

dass mit hinreichender Sicherheit unmittelbar im Anschluss an die Aufhebung mit der 4. Änderung gleich wieder neues Baurecht geschaffen wird.

Letztlich ist auch zu beachten, dass das Baugrundstück Am Rathaus 40 im städtischen Eigentum steht, d. h. Plangeber und Eigentümer identisch sind, und somit schon allein deshalb nicht von einer Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer-Interessen durch die Aufhebung ausgegangen werden kann.

Grundstückeigentümer wie auch andere Personen (wie Mieter) außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind durch die Aufhebung nicht betroffen. Theoretisch denkbar wäre, dass sie ein Interesse am Fortbestand der 3. Änderung haben könnten, da sich der Vollzug der 3. Änderung in unterschiedlichster Weise positiv für sie auswirken könnte (z. B. Steigerung der Attraktivität des Gebiets und damit verbundener Wertzuwachs der benachbarten Gründstücke). Da aber letztlich eine Realisierungsabsicht für das der 3. Änderung zu Grunde liegende Konzept nicht mehr besteht, ist jedoch davon auszugehen, dass mit dem Vollzug des Bebauungsplans nicht mehr zu rechnen ist.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen erübrigen sich bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes.

8. Kosten

Da für die Stadt Hilden mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine baulichen Maßnahmen verbunden sind, entstehen keine Kosten.

Hilden, den 13.02.2009
Im Auftrag

(Stuhlträger)
Stadtvermessungsdirektor