

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:**1.1 Schreiben des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW), Haan, vom 15.04.2016**

Der BRW äußert keine Anregungen zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66C. Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau.NRW, Wesel, vom 25.04.2016

Der Landesbetrieb äußert sich zum Westring, der als Landesstraße L 282 zu seinem Geschäftsbereich gehört.

Kern der Aussage ist, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung (Aufhebung) Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.

In der „alten“ Stellungnahme von 2005, die dieser Vorlage ebenfalls beigelegt ist, wird im Zusammenhang mit der Lärmthematik darauf hingewiesen, dass bei neuen Bauvorhaben aktuelle Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind und die dafür erforderlichen Maßnahmen zwingend umgesetzt werden müssen.

Wäre nach der Aufhebung des Bebauungsplanes eine weitere Bebauung geplant, müsste auch für diese die Lärmthematik im Einzelnen untersucht werden.

Tatsächlich ergeben sich aber aus der Aufhebung des Bebauungsplanes keine neuen Baumöglichkeiten.

In der Bebauungsplanbegründung ist bereits der Hinweis enthalten, dass keine Ansprüche der Anlieger auf nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen bestehen.

Somit wird das Schreiben des Landesbetriebes Straßenbau.NRW zur Kenntnis genommen.

1.3 Schreiben des BUND, Ortsgruppe Hilden, vom 06.05.2016

Die BUND-Ortsgruppe Hilden äußert sich negativ zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C.

Es wird argumentiert, die Aufhebung sei *„ungeeignet, um der städtebaulich gebotenen Abwägung zwischen Einzel- und Gemeinschaftsinteressen gerecht zu werden und die notwendigen Flächen zum naturnahen Ausbau des Hoxbaches zu sichern“*.

Des Weiteren wird aufgeführt, durch die Aufhebung des Bebauungsplanes würden *„Möglichkeiten zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wie hier durch Aufstockung aufgegeben“*.

Zu diesen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes bedeutet nicht, dass nun vor Ort Individual- und Gemeinschaftsinteressen ungeregt aufeinander treffen würden. Vielmehr tritt der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ anstelle des Bebauungsplanes. Vorhaben müssen sich dann nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Damit ist jederzeit die Möglichkeit gegeben, zwischen Einzel- und Gemeinschaftsinteressen zu vermitteln.

Mit „Gemeinschaftsinteressen“ sind im Sinne dieses Schreibens der BUND-Ortsgruppe auch Möglichkeiten innerhalb der Stadt Hilden gemeint, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, im vorliegenden Fall durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden durch private Investoren. Wenn aufgestockt werden könnte, müssten nicht an anderer Stelle Freiflächen für Bauvorhaben in Anspruch genommen werden.

So richtig dieser Ansatz in der Theorie ist, so falsch ist er im vorliegenden Detail-Fall. Zunächst besteht in Hilden kein Bedarf nach „irgendeiner Art von Wohnraum“, sondern ganz besonders nach preisgünstigem bzw. öffentlich gefördertem Wohnraum.

Für den öffentlich geförderten Wohnraum entfällt daher hier die Alternative „Aufstockung“, da hier nur Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen gefördert werden.

Darüber hinaus ist die statische Eignung der Gebäude nicht bekannt.

Schließlich steht die Eigentümer-Struktur Aufstockungsmaßnahmen in relevantem Ausmaß entgegen. Während die Eigenheime (Einfamilienhäuser) ohnehin nicht für Aufstockungen zugunsten öffentlich geförderter Wohneinheiten in Frage kommen, handelt es sich bei den Mehrfamilienhäusern um WEG-Eigentümergeinschaften, jeweils mit mehreren Dutzend Einzeleigentümern.

Insgesamt sind damit die Voraussetzungen für eine Aufstockung nicht gegeben.

Hinsichtlich des Hinweises der BUND-Ortsgruppe Hilden zur Sicherung von Flächen zum naturnahen Ausbau des Hoxbaches wird festgehalten, dass sich die benötigten Grundstücke alle im Besitz des BRW bzw. der Stadt Hilden befinden und die Arbeiten zur Umsetzung einer „ökologischen Optimierung des Hoxbaches im Bereich Hilden-Schalbruch“ gemäß der vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem BRW und dem Kreis Mettmann durchgeführt werden. Eine zusätzliche Sicherung der Flächen etwa durch einen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Anregungen der BUND-Ortsgruppe Hilden werden zur Kenntnis genommen; die Anregung, in einem Bebauungsplanänderungsverfahren sowohl zusätzliche Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung zu schaffen als auch Flächen für die naturnahe Umgestaltung des Hoxbaches auszuweisen, wird zurückgewiesen, da sie dem Ziel des Aufhebungsverfahrens widerspricht.

1.4 Schreiben der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, Wuppertal, vom 10.05.2016

In dem Schreiben wird für die verschiedenen Fachbereiche der WSW sowie für die Stadt Wuppertal zu der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66C Stellung genommen. Es werden keine Anregungen gemacht. Die im südlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes vorhandene Wassertransportleitung wird durch die Aufhebung nicht berührt.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Mettmann, vom 12.05.2016

Der Kreis Mettmann äußert in seinem Schreiben keine Bedenken hinsichtlich der Planungsmaßnahme.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2. **die öffentliche Auslegung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 66C gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden und wird begrenzt durch die Straße Schalbruch im Norden, die Straße Westring im Westen und den Verlauf des Hoxbaches im Osten und Süden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sollen die nicht mehr zeitgemäßen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 66C – insbesondere die zwingende Vorgabe der Vollgeschosse in diesem Bereich – aufgehoben werden, so dass anschließend der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 16.02.2016 zugrunde.

Gez. B. Alkenings

Erläuterungen und Begründungen:

Im Januar 2016 legte die Verwaltung mit der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/068 den jährlichen Bericht über den Stand der Bauleitplanverfahren vor.

Hierbei wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66C für den Bereich Westring/Schalbruch/Hoxbach als eines der Verfahren beschlossen, die im Jahr 2016 mit Vorrang bearbeitet werden sollen.

Hierzu sei in Erinnerung gebracht, dass für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 BauGB das gleiche Verfahren anzuwenden ist wie bei der erstmaligen Aufstellung oder einer Änderung. Es müssen also die Träger öffentlicher Belange gehört, die Öffentlichkeit beteiligt, eine Offenlage durchgeführt werden.

Daher wurde im April 2016 (vom 04.04. bis 15.04.2016 einschl.) eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Weil es sich um ein Aufhebungsverfahren mit nur unwesentlichen Auswirkungen handelt, wurde diese nicht in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt, sondern als Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus und im Internet. Die Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt und in der Presse sowie im Internet bekannt gemacht.

Eine Reihe von Bürgerinnen und Bürger haben die Gelegenheit genutzt und sich im Rathaus das Aufhebungsverfahren erläutern lassen.

Die meisten Rückfragen bezogen sich dabei auf die Vermutung, es ginge um die Vorbereitung einer Bebauung auf dem nördlich des Plangebietes liegenden freien Feld zwischen Westring, Schalbruch und Meide. Das ist natürlich nicht der Fall.

Weiterhin wurde vermutet, das Aufhebungsverfahren stünde im Zusammenhang mit der Aufstellung von Flüchtlingsunterkünften auf dem Gelände östlich des Hoxbaches.

Da auch dies nicht der Fall ist, gab es seitens der Besucher keine weiteren Einwände – auch wenn die Versuchung groß war, etwas zum Thema der Flüchtlingsunterkünfte zu sagen.

Eine weitere Nachfrage zielte darauf, ob durch die Aufhebung des Bebauungsplanes neue Bauflächen entstehen würden. Diese Möglichkeit ist angesichts der heutigen Nutzungen und Grundstückszuschnitte nach dem dann geltenden § 34 BauGB ebenfalls nicht gegeben.

Für die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden fand die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 04.04. bis zum 06.05.2016 statt.

Hier hat sich die BUND-Ortsgruppe Hilden, die zwar kein Träger öffentlicher Belange ist, aber gleichwohl von der Stadtverwaltung zusätzlich beteiligt wird, ablehnend zum Aufhebungsverfahren geäußert. Der Abwägungsvorschlag ist Teil des Beschlussvorschlages für die Offenlage.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurden keine Anregungen geäußert.

Die eingegangenen externen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Als nächster Verfahrensschritt schließt sich nunmehr die öffentliche Auslegung (Offenlage) des Planentwurfes an.

Neben der Offenlage über einen Zeitraum von mindestens einem Monat im Rathaus (zweite Phase der Bürgerbeteiligung) ist dies auch wieder mit einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden verbunden.

Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, die Offenlage nach den Sommerferien beginnen zu lassen.

Ziel des Verfahrens ist es, zum Jahresende 2016 den Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66C durch den Rat der Stadt Hilden zu erlangen.

Gez. B. Alkenings