

Begründung zur Aufhebung des

## **Bebauungsplanes Nr. 66 C**

für den Bereich Westring/Schalbruch/Hoxbach  
(Entwurf)



1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Aufhebungsverfahren
4. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes
5. Umweltbelange/Umweltbericht
6. Kosten/Entschädigung
7. Rechtsgrundlagen

(Stand: Februar 2016)

## 1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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.

Nach Westen hin, westlich der Straße Westring, beginnt bereits das Stadtgebiet Düsseldorf; hier liegt der Naherholungsbereich rund um Elbsee und Menzelsee. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt auch – ebenfalls auf der Westseite des Westringes – ein Parkplatz für Nutzer dieses Bereiches (Wanderparkplatz Schalbruch/Westring).

Nach Norden hin schließt sich an das Plangebiet eine große landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Schon nordöstlich liegt eine Grünfläche entlang des Hoxbaches. Auf der Ostseite des Plangebietes – und auch östlich des Hoxbaches – befinden sich ebenfalls größere Grünflächen, in denen sich zudem zwei Kindergärten/ Kindertagesstätten und eine Gemeinschaftsgrundschule befinden. Außerdem liegen in der Grünfläche der sog. „Meider Rodelhügel“ und ein Bolzplatz sowie Schulsportanlagen.

Im Süden des Plangebietes und südlich des Hoxbaches schließt sich das Gelände des städtischen Nordfriedhofes an.

Statistisch betrachtet gehört das Plangebiet zum Stadtteil Hilden –Nord.

Das Plangebiet selbst ist durch eine massive Bebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Die Geschossigkeit der Gebäude verringert sich dabei von Nord nach Süd.

Direkt an der Straße Schalbruch befindet sich die mit zehn Geschossen höchste Bebauung. Nach Westen hin schließen sich weitere Wohnblöcke mit sechs, fünf und vier Geschossen an.

Ein weiterer Wohnblock liegt bereits südlicher, er verfügt über sechs Geschosse. Die weitere Bebauung besteht aus Einfamilien-Reihenhäusern mit zwei oder drei Geschossen.

Bandbreite der Bebauung:



II-geschossige Reihenhäuser



X-geschossiger Wohnblock

Dabei ist die Bebauung entlang der Stichstraße Schalbruch im Osten des Plangebietes jeweils höher als die Bebauung nach Westen hin.

Diese Erschließungsstraße verläuft von Nord nach Süd, von ihr zweigen drei weitere „Stiche“ ab, um die sich die Bebauung gruppiert.

In den Stichen befinden sich jeweils zahlreiche oberirdische Stellplätze, darüber hinaus ist der ruhende Verkehr in vier Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten hierzu befinden sich jeweils an der Stichstraße Schalbruch.

Die Gebäude wurden alle Mitte bis Ende der 1970er, Anfang der 1980er Jahre errichtet, von der Ursprungsidee her verfügten alle über ein Flachdach. Dieses einheitliche Erscheinungsbild ist auch heute noch dominierend, obwohl sich innerhalb der Einfamilienhaus-Zeilen mittlerweile einige Gebäude befinden, die über ein giebelständiges Satteldach verfügen.

Zwischen Westring und Wohnbebauung erstreckt sich wiederum von Nord nach Süd und damit parallel zum Westring eine zusammenhängende begrünte Fläche. Hier stehen speziell entlang des Westringes zahlreiche größere Bäume. In einem Teil der Fläche liegt zudem ein Lärmschutzwall, der in den Bewuchs integriert ist. Auch im Osten und Süden des Plangebietes entlang des Hoxbaches besteht eine durchgehende Grünkulisse. Die Gebäude verfügen entweder über Privatgärten (Einfamilienhäuser) oder über zusammenhängende Grünanlagen (Mehrfamilienhäuser).

Die Stichstraße Schalbruch ist als „Anliegerstraße“ gewidmet, der Anschluss an die Kanalnetze der Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung ist in den Straßen Schalbruch und Westring gesichert. Entlang des Hoxbaches wird die von Norden kommende Stichstraße an ihrem südlichen Ende in Form eines gemeinsamen Geh-/Radweges mit wassergebundener Decke fortgesetzt, so dass man sowohl in Richtung Naherholungsgebiet kommt (mit Unterführung des Westringes) als auch in Richtung des Nordfriedhofes.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha, die Bevölkerungszahl liegt derzeit bei ca. 445 Einwohnern.

## **2. Bisheriges Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 (08/1993) stellt das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Bachtrasse als Wohnbaufläche dar.

Im Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf liegt das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB). Auch im Entwurf zum neuen Regionalplan für die Region Düsseldorf (RPD) befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB).

Vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist es nicht betroffen.

Den eigentlichen Kern des derzeitigen Planungsrechtes stellt der Bebauungsplan Nr. 66C dar.

Dieser Bebauungsplan befand sich seit 1970 im Aufstellungsverfahren und erlangte – nach der damals noch erforderlichen Genehmigung durch den Regierungspräsidenten – am 30. Juli 1975 seine Rechtswirksamkeit durch die öffentliche Bekanntmachung. Den zugrundeliegenden Satzungsbeschluss fasste der Rat der Stadt Hilden am 30.01.1974.

Der Bebauungsplan hatte auch einen Vorgänger, den Bebauungsplan Nr. 66, der am 25. Juni 1968 rechtswirksam wurde. Dieser Bebauungsplan jedoch enthielt für den hier interessanten Bereich keine konkreten Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern enthielt lediglich den Hinweis auf ein zukünftiges „Reines Wohngebiet“ (WR) und die Erforderlichkeit eines separaten Planaufstellungsverfahrens. Die Absicht der Stadt Hilden, den betroffenen Bereich zum Zwecke des Wohnungsbaus zu überplanen, war damit aber offiziell.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 66 C war 1970, Planungsrecht für den Bau von Wohngebäuden zu schaffen.

Im Detail wurde die Aufstellung folgendermaßen begründet:

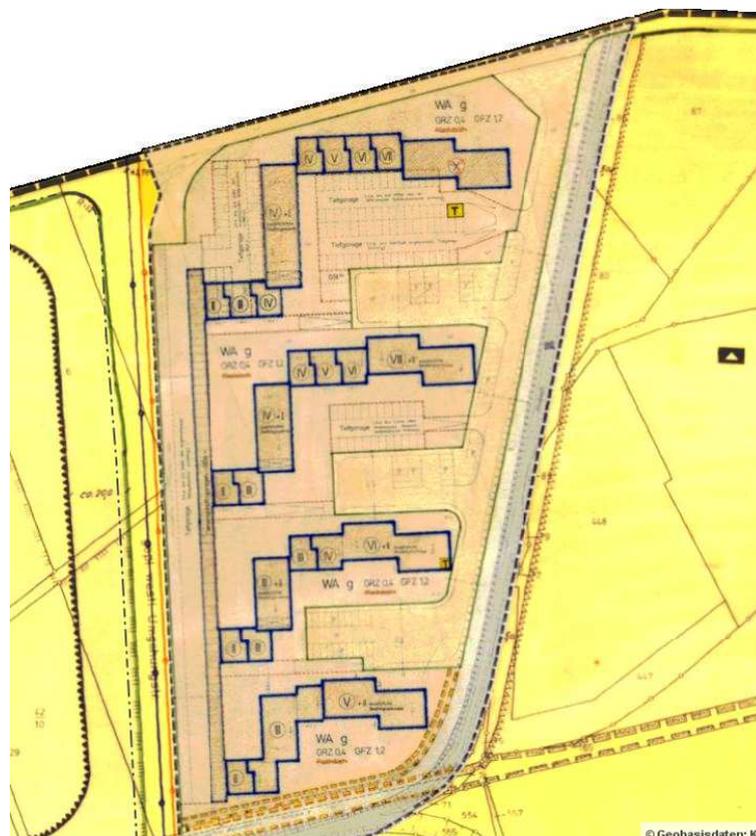
„Die Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 weisen in dem Bereich südlich der Straße Schalbruch zwischen Schulgelände und geplantem Westring ein reines Wohngebiet aus....

Eine Ausweisung für das Maß der baulichen Nutzung ist bisher nicht erfolgt. Es bestand jedoch Übereinstimmung zwischen Rat und Verwaltung, dass eine möglichst intensive Bebauung durchgeführt werden sollte.

Die vorgeschlagene planerische Lösung sieht drei zusammenhängende Baugruppen zwischen drei und zehn Geschossen vor, die durch eine von der Straße Schalbruch aus an der Ostgrenze des Grundstückes geführten Stichstraße mit Wendepunkten erschlossen werden. Die Baugruppen sind so angeordnet und gestaffelt, dass eine Lärmbeeinträchtigung vom Westring weitgehend gemildert wird....“

(Zitat aus Sitzungsvorlage Nr. 61/32 aus dem Jahr 1970)

Dementsprechend sind die Ausweisungen ausgefallen:



Bebauungsplan Nr. 66 C (07/1975)

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt, und zwar in „geschlossener Bauweise“.

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf max. 0,4 begrenzt, die Geschossflächenzahl GFZ auf 1,2.

Obwohl ursprünglich vorgesehen, wurde die Dachform „Flachdach“ durch den Regierungspräsidenten aus dem Bebauungsplan gestrichen, da keine städtebauliche Begründung dafür vorlag.

Die festgelegten Geschossigkeiten weisen eine große Bandbreite auf.

Im Norden des Plangebietes ist eine maximale Zehngeschossigkeit dargestellt, dazu kommen noch eine als zwingend festgesetzte Achtgeschossigkeit (plus zwei

Staffelgeschosse) sowie ein Bereich mit einer zwingenden Sechsgeschossigkeit (plus zwei Staffelgeschosse).

Auch alle anderen Geschossigkeiten sind als „zwingend“ festgelegt.

Für den Süden des Plangebietes bedeutet dies etwa in Teilen eine zwingende Zweigeschossigkeit insbesondere für einige Reihenhauszeilen. Es gibt weitere zwingende Geschossigkeiten: III, IV, VI, z.T. mit zusätzlichen Staffelgeschossen. Die räumliche Verteilung der Geschossigkeiten wird im Bebauungsplan durch entsprechende überbaubare Flächen geregelt, die mit Hilfe von Baugrenzen definiert werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan parallel zum Westring Ausweisungen zu „Blendschutzanpflanzungen“, zu Tiefgaragenflächen sowie zu Flächen für Gemeinschaftsgaragen.

Ebenfalls enthalten sind der Hoxbach (als nachrichtlich übernommene Wasserfläche) sowie dessen westliche Uferzone/Überschwemmungsschutzzone.

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind schließlich zwei Trassen mit Leitungsrechten für die Stadt Hilden bzw. die Wuppertaler Stadtwerke dargestellt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zwei textliche Festsetzungen, die hier wiedergegeben werden:

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung Nebenanlagen – ausgenommen hiervon sind Großraum-Müllbehälter – im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
2. Gemäß § 21a Abs. 5 Baunutzungsverordnung wird die zulässige Geschoßfläche um die Flächen der notwendigen Garagen erhöht, die unter der Geländeoberfläche errichtet werden.

Insgesamt, so die Vorstellung im Jahr 1975, sollten mit Hilfe dieses Bebauungsplanes bis zu 350 Wohneinheiten (für ca. 1000 Einwohner) realisiert werden können.

### **3. Aufhebungsverfahren**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Kommunen, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für die betroffenen Gebiete innerhalb der Stadtgrenzen Bebauungspläne aufzustellen. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Bebauungspläne werden im Laufe der Jahre oftmals den jeweiligen städtebaulichen Erfordernissen und Vorstellungen angepasst. Entsprechende Änderungsverfahren sind wohlbekannt.

Viele Bebauungspläne können auch Jahrzehnte nach ihrer Aufstellung problemlos für aktuelle Bauvorhaben als Grundlage dienen. Andere entsprechen nicht mehr den heutigen komplexen Anforderungen an die bebauten Umwelt. Derartige Bebauungspläne werden fallbezogen überprüft und können, sollten sich die Notwendigkeit und die Möglichkeit ergeben, in geregelten Verfahren geändert oder aufgehoben werden.

Die Aufhebung kann dabei nicht durch einfachen Beschluss des Rates erfolgen. Vielmehr gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann weder das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe § 13 a Abs. 4) angewendet werden. Vielmehr muss die Aufhebung als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

#### 4. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Anlass:

Wie unter Punkt 2 geschildert, haben die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 66 C insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit der damals geplanten Gebäude fast schon großstädtische Dimensionen; die Geschossigkeit variiert zwischen „zwingend II“ und „maximal X“ Geschossen.

In der Realisierungsphase des Bebauungsplanes (also ab ca. 1975) wurden nur wenige der Gebäude tatsächlich in der geplanten Höhe errichtet. Zum einen wurden schon 1978 durch die entsprechenden städtischen Gremien – nach einer Beantragung zur Aufhebung der zwingenden Geschossigkeiten und von Teilen der Baugrenzen, zu der jedoch keine Entscheidung getroffen wurde – entsprechende umfangreiche Befreiungen vom Bebauungsplan sanktioniert.

Zum anderen wurde von den verschiedenen Bauträgern, die im Plangebiet tätig waren, offenbar die potenzielle Nachfrage nach Wohnraum in diesem Teil der Stadt Hilden überschätzt.

In der Zwischenzeit – nach einem Zeitraum von mehr als 40 Jahren – hat sich vor Ort eine städtebaulich unbefriedigende Situation eingestellt.

Hinsichtlich der Geschossigkeit stellt sich diese wie folgt dar:

Schalbruch 57:	IV Geschosse statt zwingend III
Schalbruch 59:	IV Geschosse statt zwingend II
Schalbruch 61/63:	VI Geschosse statt zwingend VIII (+ II StG)
Schalbruch 65:	III Geschosse statt zwingend VI
Schalbruch 67/69:	III Geschosse statt zwingend V
Schalbruch 71:	III Geschosse statt zwingend IV
Schalbruch 73:	II Geschosse statt zwingend IV
Schalbruch 75 – 83:	II Geschosse statt zwingend IV (+ I StG)
Schalbruch 85/87:	II Geschosse statt zwingend III
Schalbruch 93-105:	II Geschosse statt zwingend VI (+ II StG)
Schalbruch 107/109:	II Geschosse statt zwingend IV
Schalbruch 111/113:	II Geschosse statt zwingend III
Schalbruch 115-121:	II Geschosse statt zwingend III (+II StG)
Schalbruch 123/125:	II Geschosse statt zwingend III
Schalbruch 131-141:	III Geschosse statt zwingend V (+ II StG)
Schalbruch 145-153:	II Geschosse statt zwingend III
Schalbruch 155/157:	II Geschosse statt zwingend III. (StG = Staffelgeschoss)

Weiterhin hat sich in den vergangenen Jahren hinsichtlich der „Dachlandschaft“ im Plangebiet eine Entwicklung ergeben. Hier sei daran erinnert, dass der Bebauungsplan Nr. 66 C zwar beabsichtigte, eine „Flachdach“-Festsetzung zu

treffen. Diese wurde mangels städtebaulicher Begründung jedoch durch den Regierungspräsidenten nicht mit genehmigt. Der Bebauungsplan enthielt somit keine Festlegung der Dachform.

Dies hat dazu geführt, dass insbesondere im Teilbereich der Einfamilien-Reihenhauszeilen zwischenzeitlich auch Satteldachkonstruktionen erstellt worden sind. Solange dabei eine gesamte Zeile in der Form verändert/weiterentwickelt wurde, ist dies eine unproblematische Entwicklung. Leider haben sich aber auch Situationen eingestellt, in der lediglich ein oder zwei Häuser einer Zeile über ein Satteldach verfügen, so dass eine lückenhafte „Dachlandschaft“ entstanden ist.



(Schalbruch 107-115)

Das fällt umso mehr auf, als dass die Umgebung (also die Siedlung Schalbruch 37 – 161) eigentlich durch die Dachform „Flachdach“ geprägt ist.

Die Widersprüche zwischen Bebauungsplan und Realität hinsichtlich der Geschossigkeiten und der sich städtebaulich unbefriedigend entwickelnden Dachgestaltung haben zu der Schlussfolgerung geführt, den Bebauungsplan aufzuheben.

Ziel:

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 C ist praktisch abgeschlossen, die Grundzüge der Planung sind weitgehend umgesetzt worden, gerade was die Erschließung und die Gebäudestellungen angeht. Auch das Ziel, eine „gemischte Bebauung“ (Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern) zu bekommen, wurde erreicht.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Fläche durch die größtenteils bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplanes heute derart baulich vorgeprägt ist, dass der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein.

Eine solche Regelung gilt bekanntlich für alle die Bereiche im Stadtgebiet Hilden, die nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen Bebauungsplanes liegen.

Das betroffene Gebiet ist städtebaulich ausreichend vorgeprägt, so dass der Wegfall des Bebauungsplanes keinen Wildwuchs bedeutet – im Gegenteil diesen eher

eindämmen kann. Die planungsrechtliche Zulässigkeit verändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kaum; es handelt sich um ein Wohngebiet mit dem Charakter eines „Reinen Wohngebietes“.

Die Stadt(und hier besonders: die städtische Bauaufsicht) erhält durch die Aufhebung einen zeitgemäßen Handlungsrahmen und die Möglichkeit, zeitnah auf mögliche Modernisierungs- und/oder Ausbauwünsche der ansässigen Bewohner zu reagieren.

## 5. Umweltbelange/Umweltbericht

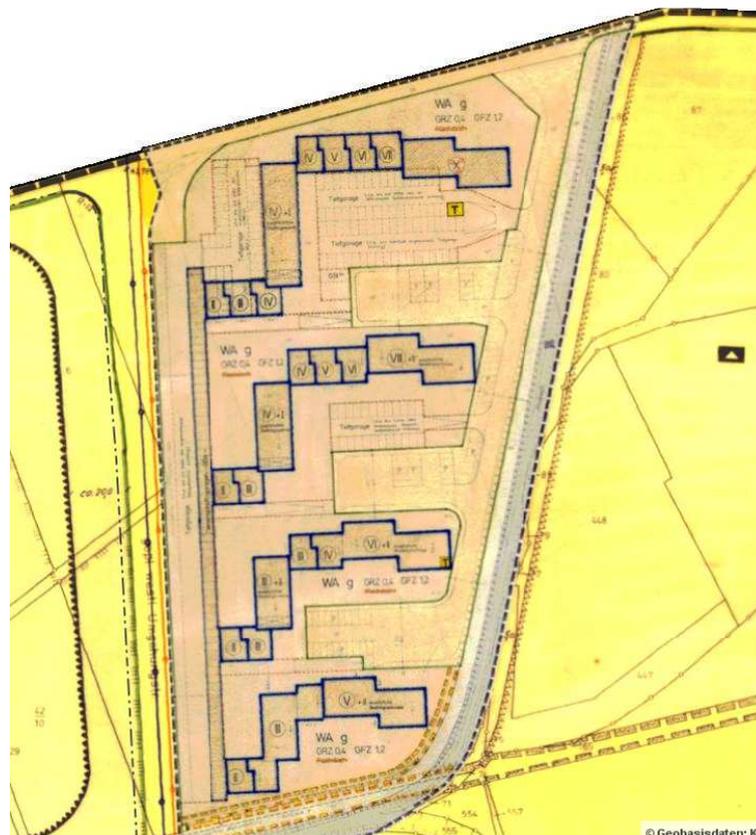
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einen Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 5.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes und seiner Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 66 C für den Bereich Schalbruch/Westring/Hoxbach wurde im Jahr 1974 durch den Rat der Stadt Hilden als Satzung beschlossen und im Jahr 1975 durch öffentliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Als Ziel des Bebauungsplanes wurde der Bau einer verdichteten Wohnbebauung im Plangebiet genannt.

Hierzu enthält der Bebauungsplan Nr. 66 C Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Baugrenzen definierte überbaubare Flächen und die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen.



Bebauungsplan Nr. 66 C aus 1975

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C entfallen sämtliche Festsetzungen und damit auch die Voraussetzungen zur Bebauung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen. Sie werden ersetzt durch die Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

## 5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde ...durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zu Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das Notwendige Maß zu beschränken.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66C werden diese Grundsätze nicht in Frage gestellt oder gefährdet.

Es gibt im Plangebiet keine unbebauten Grundstücke, die durch Anwendung des § 34 BauGB plötzlich zu Bauland würden. Es werden keine neuen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen.

Die Siedlung selbst ist eine Form des hochverdichteten Wohnungsbaus = viele Einwohner auf geringer Fläche.

## 5.3 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

### Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan Nr. 66 C enthält bezüglich des Themas **Verkehrslärm** keine Aussagen.

Der Belastung der Anwohner durch den Verkehrslärm der damals erst (als Kreisstraße) geplanten Straße „Westring“ (heute: L 282) wollte man zum einen durch die Stellung der Gebäude entgegen. Viele Gebäude stehen tatsächlich senkrecht und damit mit der Giebelseite zum Westring, das gilt insbesondere für die höheren Gebäude.

Bei einigen Reihenhauszeilen gilt dies dagegen nicht.

Ebenso wollte man Lärmschutzeffekte erreichen durch die Anordnung einer Gemeinschaftsgaragen-Zeile parallel zur Westring-Trasse. Diese Garagen-Zeile ist nicht gebaut worden.

Ein Anspruch der Anlieger auf nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen, sei es durch die Stadt oder durch den Baulastträger der Straße, das Land Nordrhein-Westfalen, besteht nicht, da die Straße Westring seit ihrer Inbetriebnahme baulich nicht verändert wurde.

Da die Straße zudem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 C liegt, verändert sich die Situation der Anlieger, was das Thema Lärm angeht, durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

In Bezug auf das Thema **Verkehrssicherheit** ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls nichts. Die Stichstraße Schalbruch liegt mit ihren „Stichen“ innerhalb einer ausgewiesenen Tempo 30-Zone; die vor Ort vorhandenen geschwindigkeitsreduzierenden Einbauten und die Links-vor-rechts-Regelung bleiben erhalten.

#### *Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C bedingt keine Verschlechterungen für das hier angesprochene Schutzgut Mensch.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 C zwischen 1970 und 1975 wurde noch keine heute übliche Umweltprüfung durchgeführt. Die damalige Vornutzung durch die Landwirtschaft stellte für die Bebauung kein Hindernis dar.

Heute ist das Gebiet mit einer großen Wohnanlage bebaut, die aus vier zusammenhängenden Gebäudegruppen besteht. Diese gruppieren sich jeweils um eine große Verkehrsfläche, die sowohl als Wendeplatz als auch als Stellplatzanlage genutzt wird.

Es gibt lediglich zwei relevante zusammenhängende Grünbereiche, einmal entlang des Hoxbaches, auf der Ostseite des Plangebietes; zum anderen auf der Westseite des Plangebietes entlang des Westringes.



Grünstreifen entlang des Westringes



Hoxbach mit Grünstreifen

Beide Grünstreifen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C nicht berührt.

Die Wohngebäude sind wiederum in „privates Grün“, also in Hausgärten und Gartenanlagen eingebettet.

Üblicherweise bieten diese Grün- und Freiflächen – wenn überhaupt – Lebensraum für „Kulturfolger-Arten“ in Flora und Fauna.

Von naturnahen Gartenflächen kann im Plangebiet nicht die Rede sein, auch wenn die Gestaltung und die Pflege der Hausgärten sicher ein breites Qualitätsspektrum abdeckt.

*Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### Schutzgut Luft und Klima

Hilden liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich, mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern (Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen, 1989).

Gelegentlich setzt sich aber auch kontinentaler Einfluss mit länger anhaltenden Hochdruckphasen durch.

Dann kann es im Sommer bei schwachen östlichen oder südöstlichen Winden zu höheren Temperaturen und trockenem sommerlichen Wetter kommen. Im Winter sind solche kontinental geprägten Wetterlagen durchweg mit Kälteperioden verbunden.

Nach der Klassifikation von Köppen zählt Nordrhein-Westfalen insgesamt zum warm gemäßigten Regenklima, bei dem die mittlere Lufttemperatur des wärmsten Monats unter 22 °C und die des kältesten Monats über –3 °C bleibt.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen liegt das Plangebiet innerhalb des Wirkungsbereiches der autochthonen Strömungssysteme der Bebauung, wobei die Kaltluftmassenströmung im Wesentlichen von Ost nach West fließt.

Im Zusammenwirken mit der Lage am nordwestlichen Siedlungsrand von Hilden ohne unmittelbare Nachbarbebauung ist das Plangebiet damit klimatisch begünstigt. Es ist kein lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteter Siedlungsraum.

Auch die Feinstaubbelastung ist trotz der Nähe zur stark befahrenen Straße Westring nur mäßig.

(Aussagen aus: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, 2009)

*Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C hat keine Auswirkung auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet, denn es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, keine Frischluftbahnen zugebaut und keine neuen Schadstoffemittenten zugelassen. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

### Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Die heutige Lage des Plangebietes wird durch seine „Insellage“ geprägt; auf allen Seiten schließen Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Qualität und Zweckbestimmung an.

Der Westring bildet nach Westen hin eine städtebauliche Zäsur zum sich anschließenden Naherholungsgebiet rund um Menzelsee und Elbsee, welches schon auf Düsseldorfer Stadtgebiet liegt, aber aufgrund der Lage gerade auch für Einwohner Hildens von großer Bedeutung ist.

Theoretisch besteht die Möglichkeit, dass die nördlich des Plangebietes liegende landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem späteren Zeitpunkt einmal bebaut wird; im Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Auch nach Osten hin besteht die Möglichkeit einer Bebauung der dortigen Grünflächen. Die „trennende“ Grünkulisse entlang des Hoxbaches bleibt jedoch erhalten.

Derartige Veränderungen sind aber erstens nicht absehbar und zweitens auch nicht ursächlich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C bedingt.

Das Stadtbild spielt eine größere Rolle.

Von Norden aus kommend stellt insbesondere die hochgeschossige Bebauung direkt an der Straße Schalbruch (mit max. zehn Geschossen) ein eindeutiges Signal dar, dass nämlich ab hier der bebaute Teil der Stadt Hilden beginnt. Der Übergang von „freier“ Landschaft zu dichter Bebauung wird eindeutig markiert.

*Bewertung:*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C ergibt sich für die an dieser Stelle stadtbildprägende Funktion der Bebauung keine Änderung, das Schutzgut wird nicht berührt. Das Landschaftsbild wird nicht verändert.

### Schutzgut Boden

Durch Bebauung und Verkehrsanlagen inklusive Tiefgaragen sind die natürlichen Böden in diesem Bereich vollständig anthropogen überprägt.

Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (2012) enthält dementsprechend keine Aussagen zum Plangebiet; es wird dem Siedlungsraum der Stadt Hilden zugeordnet.

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist eine ca. 3600m<sup>2</sup> große Fläche im Nordosten des Plangebietes (Grundstück Schalbruch 37 und 39) als eine „Klasse 3 altlastverdächtige Fläche“ mit der Nr. 6472/19 Hi registriert.

Der Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) enthält jedoch keine weiteren Informationen zu dieser Fläche.

Aus der Entwurfs- Begründung zum Bebauungsplan 66 C aus dem Jahr 1970 ist folgendes zu entnehmen:

„Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.“

*Bewertung:*

Die Aufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner Änderung der derzeitigen Situation bei.

### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes (auf der Ost- und der Südseite) liegt ein Abschnitt des Hoxbaches, die Bachkilometer ca. 6,4 bis 6,8. Der Hoxbach entspringt in Haan und fließt westlich von Hilden in die Düssel.

In der Überschwemmungsgebietsverordnung „Südliche Düssel/ungeteilte Düssel und Nebengewässer (hier: Hoxbach)“ der Bezirksregierung Düsseldorf werden für das Plangebiet des 66 C keine Überschwemmungsflächen dargestellt.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf Anregung des damaligen Itterverbandes beidseitig des Bachverlaufes ein 5 Meter breiter Schutzstreifen ausgewiesen.

Im Zuge der Umsetzung einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 151 A der Stadt Hilden soll in absehbarer Zeit durch den Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) eine naturnahe Umgestaltung des Hoxbaches in dem Abschnitt zwischen km 6+452 bis km 6+726 erfolgen, das ist der Abschnitt parallel zur Stichstraße Schalbruch.



Hoxbach: naturnähere Umgestaltung beabsichtigt

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C hat hierauf keinen Einfluss.

Die Entwässerung der Wohngebäude erfolgt wiederum, wie praktisch in ganz Hilden, im sog. „Trennsystem“, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanalleitungen ihrer weiteren Zweckbestimmung (Kläranlage oder Einleitung in ein Gewässer) zugeführt.

*Bewertung:*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die bestehende Situation nicht geändert.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 C stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz.

Ebenso sind hier keine Bodendenkmäler bekannt.

*Bewertung:*

Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

## Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden (erheblichen) Auswirkungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes treten auch keine negativen Wechselwirkungen ein.

### **5.4 Entwicklung des Umweltzustandes/Prognose**

Hier gilt es, zwei Alternativen zu betrachten:

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 66 C einerseits und die Aufhebung des Bebauungsplanes andererseits.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen, mit der Folge, dass sich die unbefriedigende städtebauliche Situation weiter verschärfen kann. Willkürliche Aufstockungen (in den BPlan-Grenzen) und Wahl der Dachform wären weiterhin möglich.

Auf die Umweltsituation hätte dies jedoch keine Auswirkungen, da die „Baufelder“ innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes bereits ausgeschöpft sind.

Bei einer Umsetzung der Planung, also einer Aufhebung, sind bezüglich der Umweltsituation keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wie unter Punkt 5.3 beschrieben.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe durch die Maßnahme (Aufhebung) induziert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten müssen nicht geprüft werden, da sich ein Aufhebungsverfahren nur auf den jeweiligen Bebauungsplan beziehen kann. Und ein Planänderungsverfahren kann im vorliegenden Fall nicht zu besseren Ergebnissen führen wie die Aufhebung. Die zukünftige Bezugnahme auf die vorhandene städtebauliche Prägung (durch Anwendung des § 34 BauGB) ist die bessere Alternative.

### **5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Hilden hebt den Bebauungsplan Nr. 66 C für den Bereich Schalbruch/Westring/Hoxbach ersatzlos auf. Die ökologische Qualität im Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Inanspruchnahme durch Wohngebäude vergleichsweise gering.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine mögliche bauliche Entwicklung, deren Rahmen räumlich ohnehin stark begrenzt ist, auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Hier steht eine Einfügung in die Umgebung im Mittelpunkt.

Zudem erhalten nachbarschützende bzw. bestandsschützende Aspekte eine etwas höhere Bedeutung. Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit nachteiligen Umweltauswirkungen sind bei Anwendung des § 34 BauGB nicht zu erwarten.

## 6. Kosten/Entschädigung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 66 C für den Bereich Schalbruch/Westring/Hoxbach entstehen der Stadt Hilden weder investive Kosten noch Kosten für Gutachten o.ä.

Entschädigungsansprüche könnten grundsätzlich für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte könnten für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung des Bebauungsplanes diese Aufwendungen an Wert verlieren (§ 39 BauGB).

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstückes nicht nur unwesentlich gemindert wird.

Bei dem hier vorliegenden, mehr als sieben Jahre rechtsverbindlichen Plan und der gesicherten Erschließung wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant (§ 42 BauGB).

Im vorliegenden Fall treffen beide Alternativen nicht zu.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes mit anschließender Geltung des § 34 BauGB wird der Charakter als Wohnbaufläche nicht berührt. Die zulässige (und heute bereits ausgeübte) Nutzung „Wohnen“ wird nicht eingeschränkt.

Es gibt im bisherigen Plangebiet auch keine für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke, die noch nicht bebaut sind und nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes diese Eigenschaft verlieren würden.

Aufstockungsabsichten – in Ausschöpfung der bisher im Bebauungsplan festgelegten Möglichkeiten – sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Darüber hinaus lässt der § 34 BauGB Weiterentwicklungen der Gebäude durchaus zu.

Die Erschließung des Gebietes ist vollständig gesichert.

Insofern kann zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es keine Ansatzpunkte für etwaige Entschädigungszahlungen gibt.

## 7. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Hilden, den 16.02.2016  
Im Auftrag

L. Groll  
SGL

Copyright:

Titelbild/Luftbild: Geobasisdaten Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt, 2014  
Fotos/Pläne: Stadt Hilden, 2016