

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:****1. die Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abzuhandeln:****1.1 Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf vom 30.06.2017**

Die Handwerkskammer regt an, für den noch nicht überplanten Teilbereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, dessen Regelungen insbesondere Vergnügungsstätten und ggf. weitere Nutzungen für diesen Bereich ausschließen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregung betrifft den Bereich der südlichen Herderstraße, in dem heute noch das „Mittelgewerbegebiet“ gilt. Hier richtet sich die bauliche Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen ist das Gebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant. Dieser Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit im Hinblick auf Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Ein weiterer Bebauungsplan ist hier daher nicht erforderlich.

1.2 Schreiben des Handelsverbands Nordrhein-Westfalen vom 24.07.2017

Der Handelsverband hegt Bedenken, dass für den noch nicht überplanten Teilbereich Begehrlichkeiten hinsichtlich der Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsnutzungen entstehen könnten. Er regt an, diese Problematik im Zuge der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes aufzugreifen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Anregung betrifft den Bereich der südlichen Herderstraße, in dem heute noch das „Mittelgewerbegebiet“ gilt. Hier richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen ist das Gebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant. Dieser Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit im Hinblick auf Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden dient als Leitlinie für die Beurteilung von entsprechenden Nutzungsänderungen und ggf. die Überarbeitung des Planungsrechts in den jeweiligen Bauleitplanverfahren. Es untersucht die Versorgungszentren der Stadt sowie die Einzelhandelsansiedlungen an den Ausfallstraßen, jedoch nicht die sonstigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet. Es ist nicht geeignet, planungsrechtliche Änderungen zum Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 105 an der Herderstraße herbeizuführen. Sollten Anträge nach einer Nutzungsänderung bspw. für eine großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung gestellt werden, kann diese gemäß § 34 BauGB ausgeschlossen werden.

Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

2. die öffentliche Auslegung der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105

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 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

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.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 29.08.2017 zugrunde.

gez.
Birgit Alkenings

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein übergeleiteter sog. „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der am 06. April 1962 rechtskräftig wurde.

Da er in großen Teilbereichen durch neuere Bebauungspläne überplant worden ist, gilt die im Bebauungsplan Nr. 105 getroffene Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ neben einer Teilfläche der Herderstraße im Wesentlichen nur noch für einen Streifen entlang der Westseite der Herderstraße und südlich der Straße Auf dem Sand. Dieser Bereich wird von vielen kleinen Betrieben genutzt, wobei die gewerbliche Bebauung hier häufig mit Wohnnutzungen und –gebäuden verbunden ist. Die westlich des „Mittelgewerbegebiets“ festgesetzte Landwirtschaftliche Fläche ist gänzlich überbaut und wird als Gewerbegebiet genutzt.

Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ ist problematisch, da sich der Grund für diese Ausweisung heute nach mehr als 40 Jahren nicht mehr ohne weiteres nachvollziehen lässt, und eine Gebietskategorie „Mittelgewerbe“ heute nicht mehr existiert. Die Festsetzungen auf der Planurkunde schließen lediglich stark störende Betriebe gemäß dem heute nicht mehr existierenden § 16 der Gewerbeordnung aus, während beispielsweise Vergnügungsbetriebe statthaft sind. Eine Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 105 würde die unklare Mittelgewerbe - Ausweisung beibehalten.

Der im Plan orange dargestellte Bereich gilt heute noch als Mittelgewerbegebiet und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans in Bezug auf die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Er ist jedoch in Bezug auf die Nutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant, wodurch Vergnügungsstätten, namentlich Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen sind.



Plangebiet (grün) mit Kennzeichnung
„Mittelgewerbegebiet“ (orange)

nicht überplanten Teilbereichs entlang der Herderstraße an. Eine Stellungnahme zu den Schreiben wird im Beschlussvorschlag vorgelegt.

Der Kreis Mettmann gibt Informationen zur Lage der Altlasten im Plangebiet, aus denen sich jedoch keine Bedenken ergeben. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises gibt Hinweise zum Plangebiet, äußert jedoch keine Bedenken hinsichtlich der Aufhebung. Der Bergisch-Rheinische Wasserverband sowie der Landesbetrieb Straßenbau NRW äußern keine Bedenken. Die Schreiben sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern ein.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wird daher der Entwurf des Satzungstextes zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 mit seiner Begründung unverändert vorgelegt. Zusätzlich zur Begründung zur Planung wird lediglich redaktionell der Umweltbericht als eigenständiges Dokument vorgelegt.

Damit kann das Verfahren nach der Überarbeitung mit dem Offenlagebeschluss fortgeführt werden. Nach Durchführung der Offenlage für die Dauer eines Monats sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann die Aufhebungssatzung beschlossen werden.

Gez.
Alkenings

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten ebenso wie für ihre Änderung oder Ergänzung die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe § 13 a Abs. 4) ist jedoch nicht zulässig. Die Aufhebung muss als vollständiges Planverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 15.10.2008 eröffnet.

Es wurde fortgeführt durch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2017 bis 24.07.2017. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 10.07.2017 bis 28.07.2017 als öffentliche Auslegung durchgeführt.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen nur wenige Stellungnahmen ein. Die Handwerkskammer Düsseldorf sowie der Handelsverband Nordrhein-Westfalen regten eine weitergehende Prüfung und ggf. die Überplanung des bisher