

Beschlussvorlage:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

die Aufstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hilden und wird im Osten begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße Erikaweg, im Süden durch die Stadtgrenze zu Langenfeld, im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 39 (in Flur 19 der Gemarkung Hilden) und im Norden durch eine um ca. 140 Meter versetzte Parallele zur südlichen Grenze zum Stadtgebiet Langenfeld. Dabei ist das Ostende der Parallele um ca. 4m, das Westende um ca. 3m nach Norden versetzt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sollen die nicht mehr zeitgemäßen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 31 – insbesondere die planungsrechtliche Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) – aufgehoben werden, so dass anschließend der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 31 stammt aus der Mitte der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts; er erlangte im Jahr 1965 Rechtskraft. Seine Ausweisung variiert zwischen I und II Geschossen innerhalb eines Kleinsiedlungsgebietes (WS).

Inzwischen sind fast alle erschlossenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 bebaut. Lediglich ein großes unbebautes Grundstück, das direkt an den Wendehammer des Ligusterwegs angrenzt, ist bisher unbebaut und u.a. Auslöser für die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31.

Eine Bebauung wurde bisher aufgrund der direkten Lage unterhalb einer Hochspannungsleitung seitens der Stadt Hilden abgelehnt. Ein Ortstermin des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf hierzu im Plangebiet am 5. Mai 2017 hat dem Antragsteller jedoch das Recht in Aussicht gestellt, das Grundstück bebauen zu dürfen. Die anwesende Richterin hat ihre Empfehlung u.a. damit begründet, dass der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 nicht mehr zeitgemäß ist und eine grundsätzliche Aufhebung empfohlen.

Nicht mehr zeitgemäß ist der Bebauungsplan dadurch, dass er für die bauliche Nutzung die Ausweisung „WS = Kleinsiedlungsgebiet“ enthält.

Ein Kleinsiedlungsgebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1962 diene vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung 2013 dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Beide Definitionen stimmen schon lange nicht mehr mit der Realität vor Ort überein; landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind gar nicht mehr, Nutzgärten nur noch vereinzelt und rudimentär vorhanden.

Durch eine durchgehende Bewertung nach § 34 BauGB ist es nach der Aufhebung möglich, für einzelne Grundstücke Bebauungsmöglichkeiten zu finden und bei diesen das Einfügegebot wirksam werden zu lassen. Einzellösungen, wie z.B. die Teilung eines großen Grundstückes, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, oder zusätzlicher Wohnraum durch Anbauten, können dann auch auf dem üblichen Wege im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden.

Davon betroffen wären beispielsweise zwei Grundstücke innerhalb des Plangebietes, da diese von zwei Seiten erschlossen sind (zwischen Eibenweg und Hagebuttenweg).

Für ein Aufhebungsverfahren eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB das gleiche Verfahren anzuwenden wie bei der erstmaligen Aufstellung oder einer Änderung. Es müssen also die Träger öffentlicher Belange gehört, die Öffentlichkeit beteiligt, eine Offenlage durchgeführt werden etc.

Auch ein Aufhebungsverfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss und endet mit einem Satzungsbeschluss und der anschließenden Bekanntmachung dieses Beschlusses.

Um das gerichtliche Verfahren nicht weiter fortsetzen zu müssen, der städtischen Bauaufsicht zudem einen zeitgemäßen Handlungsspielraum zu verschaffen und zugleich auch zeitnäher auf Modernisierungs- und Ausbauwünsche dort ansässiger Bewohner reagieren zu können, schlägt die Verwaltung daher die Einleitung des Aufhebungsverfahrens vor.

gez.
B. Alkenings
Bürgermeisterin