

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss die Einstellung folgender Bauleitplan-Verfahren:

1. 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 139 für den Bereich Hofstraße/Karnaper Straße/ Eisenbahntrasse sowie Der Aufstellungsbeschlüsse vom 19.06.1996 werden aufgehoben.
2. 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Lievenstraße/Kalstert Der Aufstellungsbeschluss vom 22.04.1998 wird aufgehoben.
3. Bebauungsplan Nr. 167, 1.Änderung für den Bereich Schulstraße/Mittelstraße/Klotzstraße Der Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2012 wird aufgehoben.
4. Bebauungsplan Nr. 177, 14.Änderung für den Bereich Oerkhaus/Eisenbahntrasse Der Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2007 wird aufgehoben.
5. Bebauungsplan Nr. 231, 1.Änderung für den Bereich Walder Straße/Grenzstraße Der Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2006 wird aufgehoben.
6. Bebauungsplan Nr. 243 für den Bereich Walder Straße/Teichstraße Der Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2001 wird aufgehoben.

Erläuterungen und Begründungen:

Dem Stadtentwicklungsausschuss wird in seiner Sitzung am 31.01.2018 in Form der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/167 der aktuelle Bericht zum Stand der Bauleitplan-Verfahren vorgelegt.

In diesem Bericht sind auch alle die Bauleitplan-Verfahren aufgelistet, die aus Sicht der Verwaltung eingestellt werden könnten. Es handelt sich dabei um Verfahren, die bisher nicht bis zum Satzungsbeschluss vorangetrieben wurden bzw. für die nicht mehr als ein Aufstellungsbeschluss besteht.

Der Anlass für den Vorschlag der Einstellung ist in der Regel, dass über viele Jahre hinweg kein Verfahrensschritt im Rahmen dieser Bauleitplan-Verfahren erfolgt ist – weil es nicht erforderlich wurde, weil dem Verfahren keine Priorität zugeordnet wurde, weil sich städtebauliche Zielsetzungen änderten, weil Standortentscheidungen von dritter Seite anders ausfielen.

Dementsprechend bietet es sich an, diese Bauleitplan-Verfahren einzustellen. Die Übersicht über die tatsächlich laufenden Bauleitplan-Verfahren wird dadurch übersichtlicher, für Rat, Verwaltung und Öffentlichkeit.

Ebenso darf nicht aus dem Auge verloren werden, dass jederzeit die Möglichkeit besteht, neue Bauleitplan-Verfahren einzuleiten, sollte es städtebaulich oder aus Gründen der Stadtentwicklung erforderlich sein.

Der Sitzungskalender für das Jahr 2018 bietet hierzu genügend Termine für den Stadtentwicklungsausschuss an.

Nun zu den einzelnen Bauleitplan-Verfahren, für die die Einstellung vorgeschlagen wird:

1. Bebauungsplan Nr. 139 mit gleichzeitiger 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Hofstraße/Karnaper Straße/Eisenbahntrasse

Der Verfahrensbeginn für diese beiden Bauleitplanverfahren war im Juni 1996. Ziel war es, mit ihrer Hilfe im Hildener Südwesten ein größeres Wohngebiet zu erschließen (Ausweisung von Wohnbauland), in dem u.a. öffentlich geförderter Wohnungsbau untergebracht werden sollte. Der letzte Verfahrensschritt erfolgte in Form einer Offenlage für beide Pläne im Jahr 1998. Seitdem ruht das Verfahren, unter anderem aufgrund der voraussichtlichen Kosten zur Bewäl-

tigung der Lärmemissionen der im Westen des Plangebietes teilweise in Hochlage verlaufenden Eisenbahntrasse, die auch in der Nacht intensiv durch Güterzüge befahren wird.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich zuletzt im April 2017 mit der Thematik beschäftigt. Ein Antrag der FDP-Fraktion, das Aufstellungs-Verfahren auf Basis der derzeitigen FNP-Ausweisungen wieder aufzunehmen, wurde abgelehnt.

Damit gibt es zurzeit keine politisch abgesicherte städtebauliche Zielsetzung, die in den entsprechenden Aufstellungsverfahren verfolgt werden könnte. Die beiden Aufstellungsverfahren sollten daher zunächst einmal eingestellt, die damaligen Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben werden.

Das Verfahren sollte aus Sicht der Verwaltung nach Beginn der Realisierung der Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule auf neuer planerischer Grundlage neu eingeleitet werden.

Bis zu einer eventuellen Neueinleitung gilt für die planerische Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben der § 34 BauGB mit seinem Einfügegebot.

2. 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Lievenstraße/Kalstert

Der Verfahrensbeginn für diese Flächennutzungsplan-Änderung war im Jahr 1998. Mit Hilfe der FNP-Änderung sollte die Darstellung von Wohnbauflächen reduziert werden, die im Innenbereich zwischen den Straßen Kalstert, Lievenstraße, Walder Straße und Rethelweg liegen.

Der letzte Verfahrensschritt hierzu war eine Bürgeranhörung im Jahr 1999.

Aufgrund unterschiedlicher Interessen bei Bürgerschaft und Grundeigentümern sowie aufgrund einer teilweise über dem Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitung wurde das Verfahren damals nicht weiter geführt.

Ein dazugehöriges Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren (B-Plan Nr. 155) wurde durch den Rat der Stadt Hilden bereits im Jahr 2003 aufgehoben.

Auch hier gibt es somit keine städtebauliche Zielsetzung, die weiterverfolgt werden könnte. Dementsprechend sollte das Verfahren zur Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt, der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

3. Bebauungsplan Nr. 167, 1. Änderung für den Bereich Schulstraße/Mittelstraße/Klotzstraße

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 167, 1. Änderung war die Verhinderung eines „Trading down-Effektes“ in diesem Bereich südwestlich der Fußgängerzonen Mittelstraße und Warrington-Platz. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sowie „Rotlicht-Nutzungen“ sollten unterbunden werden.

Als letzter Verfahrensschritt wurde im Jahr 2012 der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht.

Auch mit diesem Aufstellungsbeschluss als Argumentationshilfe konnten für diesen Bereich andere für die Innenstadt unproblematische Nutzungen installiert werden.

Neugründungen von Spielhallen wiederum sind aufgrund des mittlerweile geltenden Glücksspiel-Staatsvertrages in diesem Bereich nicht mehr möglich; schützenswerte Einrichtungen wie das Familienzentrum „Arche“ oder die Grundschule Schulstraße verhindern dies ebenso wie der einzuhaltende Abstand zu bereits bestehenden Spielhallen-Standorten.

Eine Fortführung des Verfahrens ist damit nicht mehr erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 167 aus dem Jahr 1985 gilt weiterhin.

4. Bebauungsplan Nr. 177, 14. Änderung für den Bereich Oerkhaus/Eisenbahntrasse

Das Plangebiet dieses Verfahrens liegt in der äußersten südwestlichen „Ecke“ des bebauten Bereiches der Stadt Hilden südlich der Straße Oerkhaus und östlich der Eisenbahntrasse. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Jahr 2007, eine mögliche Neubebauung neu zu planen, u.a. durch die Einbeziehung von Grabeland.

Aufgrund der Nähe zur Eisenbahntrasse (Güterzüge) besteht durch die Kosten zur Bewältigung der damit verbundenen Lärmbelastung ein großes Hindernis für die Realisierung von Wohnbauprojekten.

Ein bereits bestehender rechtswirksamer Bebauungsplan (177, 10. Änderung - Rechtswirksamkeit 1996), der den Bau einer privaten Lärmschutzeinrichtung vorsieht, ist u.a. deswegen nicht umgesetzt worden.

Eine Übernahme des Baus einer adäquaten Lärmschutzeinrichtung durch die Stadt Hilden oder die Deutsche Bahn ist nicht absehbar.

Das Aufstellungsverfahren weiterzuführen, ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll.

Es gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 177, 10. Änderung.

5. Bebauungsplan Nr. 231, 1. Änderung für den Bereich Walder Straße/Grenzstraße

Mit dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2006 sollte die damals laufende Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Hilden unterstützt werden. Für den betroffenen Bereich wurde damals diskutiert, eine Filiale eines Discounters anzusiedeln. Ein Standort an der Stadtgrenze zu Solingen wäre zwar möglicherweise für den Betreiber, aber nicht für die Sicherung der Nahversorgung im Hildener Osten von Vorteil gewesen. Zwischenzeitlich wurde dann das Nahversorgungszentrum Hilden-Ost, welches zentral im Stadtteil liegt, u.a. durch die Ansiedlung eines Discounters gestärkt.

Auch die später kurz geführte Diskussion, das Planungsziel zu ergänzen, um dort möglicherweise Erweiterungsflächen für die benachbarte Firma Qiagen auszuweisen, wurde seitens der Firma sowie des Grundstückseigentümers nicht konkretisiert.

Damit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 231, 1. Änderung, für den der letzte Verfahrensschritt die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2006 war, mit dem derzeitigen Planungsziel nicht mehr erforderlich. Das Verfahren kann eingestellt, der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

Es gilt dann weiterhin der Bebauungsplan Nr. 231 aus dem Jahr 1998.

6. Bebauungsplan Nr. 243 für den Bereich Walder Straße /Teichstraße

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 243 war der Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten. Der Aufstellungsbeschluss stammt aus dem Jahr 2001, er wurde als bisher letzter Verfahrensschritt ebenfalls im Jahr 2001 öffentlich bekannt gemacht.

Auch für diesen Bereich gab es damals Bestrebungen, dort einen Discounter anzusiedeln. Ein Standort an der Stadtgrenze zu Solingen wäre zwar möglicherweise für den Betreiber, aber nicht für die Sicherung der Nahversorgung im Hildener Osten von Vorteil gewesen. Seitdem hat es in dem betroffenen Gebiet keine relevanten städtebaulichen Entwicklungen gegeben, dementsprechend auch keine mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung im Hildener Osten oder gar die Gesamtstadt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind auch keine derartigen städtebaulichen Entwicklungen absehbar.

Daher wird auch für dieses Aufstellungsverfahren die Einstellung, verbunden mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses, vorgeschlagen.

Es gilt dann weiterhin der § 34 BauGB als Grundlage für die planerische Beurteilung von eventuellen Projekten.

Gez.
B. Alkenings