

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

die Aufstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 30 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 Norden begrenzt durch die Nordseite der Straße Lehmkuhler Weg, im Osten durch die Ostseite der Straße Erikaweg, im Westen durch die Westseite des Flurstückes 39 (in Flur 19 der Gemarkung Hilden) und im Süden durch eine von der Stadtgrenze Hilden/Langenfeld um ca. 140m nach Norden versetzte Parallele. 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. 30 – insbesondere die planungsrechtliche Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) – aufgehoben werden, so dass außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30C – südlich der Straße Buchenweg – anschließend der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 30 stammt aus der Mitte der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts; er erlangte im Jahr 1965 Rechtskraft. Für einen Teilbereich südlich des heutigen Buchenweges weist er ein „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“ aus (ohne Differenzierung hinsichtlich der Geschossigkeiten), im nördlichen Teil des Plangebietes werden lediglich Verkehrsflächen dargestellt.

Nach Süden hin schließt der Bebauungsplan Nr. 31 an (ebenfalls aus dem Jahr 1965). Es wird in diesem Zusammenhang auf die Sitzungsvorlage Nr. WP 14-20 SAV 61/172 verwiesen, die in der gleichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zur Beratung gestellt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 30 wurde aufgrund seiner relativen „Inhaltslosigkeit“ zunächst im Dezember 1977 durch den Bebauungsplan Nr. 30C und dann im November 1981 zusätzlich durch den Bebauungsplan Nr. 30C, 1. Änderung ersetzt. Dies allerdings nur für die Bereiche nördlich der Straße Buchenweg, südlich der Straße Buchenweg blieb es bei der Ausweisung „Kleinsiedlungsgebiet“.

In diesem Teilbereich wiederum wurde im April 1988 der Bebauungsplan Nr. 30, 3.Änderung rechtswirksam, allerdings nur für zwei Grundstücke südlich des Buchenweges, zwischen dem Hagbuttenweg und dem Eibenweg gelegen.

Im Zusammenhang mit einem Verwaltungsgerichtsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde festgestellt, dass insbesondere die Ausweisung „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“, die ja nicht nur im Bebauungsplan Nr. 31, sondern auch wie beschrieben in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 gilt, nicht mehr „zeitgemäß“ ist.

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.

Vom Charakter her hat sich – sowohl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 als auch im Bereich

des Bebauungsplanes Nr. 31 – ein „reines Wohngebiet (WR)“ entwickelt.

Nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 gelten für den Teilbereich nördlich der Straße Buchenweg weiterhin die Bebauungspläne Nr. 30C und 30C, 1. Änd. (s.o.).

Für den Bereich südlich des Buchenweges gilt dann als Grundlage für planerische Entscheidungen der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

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.

Aufgrund der Ausweisung eines – nicht mehr existenten – Kleinsiedlungsgebietes nicht nur im Bebauungsplan Nr. 31, sondern auch in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 ist es erforderlich, auch diesen Bebauungsplan aufzuheben.

So erhalten die Bereiche südlich des Buchenweges bis zur Stadtgrenze ein einheitliches Planungsrecht auf Basis des § 34 BauGB.

gez.

B. Alkenings

Bürgermeisterin