

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 26.10.2020
AZ.: IV/61.1 Ore_BPlan 31_Aufh.

WP 20-25 SV 61/006

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 31 für den Bereich
zwischen Buchenweg und der
Stadtgrenze zu Langenfeld
(Oerkhausgraben) - Aufhebung -:**
**1. Abwägung der Anregungen aus der
frühzeitigen Beteiligung**
2. Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

17.03.2021

Vorberatung

Rat der Stadt Hilden

12.05.2021

Entscheidung

2. Stellungnahme BUND_24-07-2020

3. Stellungnahme Kreis ME 20-07-24__bp_31

4. Begründung-O

B-Plan 31-O

SV komplett

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 des BUND Ortsgruppe Hilden vom 24.07.2020**

Im Schreiben stellt der BUND den Bau eines Doppelhauses im Ligusterweg in Frage.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Bauvorhaben im Ligusterweg ist unabhängig vom Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 zu betrachten.

Die Bebaubarkeit des fraglichen Grundstücks wurde bereits im Juli 2017 im Rahmen eines Gerichtsverfahrens festgestellt. Damals hatte die Stadt aufgrund der über dem Grundstück verlaufenden Hochspannungsleitungen eine Bebauung nicht befürwortet. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf entschied jedoch anders und hat die Stadt zur Erteilung eines positiven Bauvorbescheides aufgefordert. Dieser wurde daraufhin im Oktober 2017 erteilt. Im September 2019 erfolgte dann die zwischenzeitlich vollzogene Baugenehmigung.

Im Rahmen des damaligen Ortstermins am Ligusterweg empfahl die Richterin auch eine Aufhebung des überholten Bebauungsplans Nr. 31. Grund war, dass die Festsetzungen aus dem Jahr 1965 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr zeitgemäß und auch nicht mehr anwendbar sind. Demnach war der Bebauungsplan ursprünglich zur Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen aufgestellt worden. Solche Nutzungen sind im Geltungsbereich mittlerweile nicht mehr vorhanden und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 wurde daher im Januar 2018 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden beschlossen. In der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans ist der Sachverhalt ausführlich dargestellt und zusammengefasst.

Im Weiteren erkundigt sich der BUND nach dem Stand des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Für die Aufhebung eines Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB dieselbe Verfahrensweise anzuwenden wie für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 befindet sich derzeit im Stand unmittelbar nach der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Entsprechend dieser Maßgabe konnte sich die interessierte Öffentlichkeit zwischen dem 13.07.2020 und dem 24.07.2020 über den Bebauungsplan informieren und Anregungen zur geplanten Aufhebung vortragen. Zeitgleich fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die eingegangenen Anregungen werden nun unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen und mit dieser Vorlage dem Stadtentwicklungsausschuss sowie anschließend dem Rat der Stadt Hilden zur Entscheidung über die **Offenlage** vorgelegt. Wann die Offenlage stattfinden wird, ist noch nicht festgelegt.

Der BUND fragt nach dem Erfordernis einer Stellungnahme im Rahmen des Aufhebungsverfahrens.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzlich hat jede und jeder die Möglichkeit, im Bauleitplanverfahren Anregungen zur Betroffenheit von privaten oder öffentlichen Belangen vorzutragen. Von Seiten der Stadt bestehen allerdings keine konkreten Erwartungen an die Öffentlichkeit oder den Einzelnen, da sie ohnehin gesetzlich verpflichtet ist, von vornherein alle bekannten privaten und öffentlichen Belange in der Bauleitplanung sachgerecht zu berücksichtigen. Die nächste formale Gelegenheit zum Vortrag für Anregungen aller Art wird die Offenlage sein.

In der Stellungnahme des BUND fordert dieser eine Aussage zu den Hochspannungsleitungen, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Im derzeitigen Bebauungsplan Nr. 31 ist die Trasse der Hochspannungsleitung nachrichtlich dargestellt. Es gibt keine weiteren diesbezüglichen Festsetzungen oder Hinweise. Da insgesamt bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 im Jahr 1965 auf qualifizierende Regelungsinhalte verzichtet wurde, sind nach § 30 Abs. 3 BauGB in dessen Geltungsbereich zusätzlich die Maßgaben des § 34 BauGB anzuwenden. Nach dieser Vorschrift sind keine Schutzabstände zwischen Wohnbebauung und Hochspannungsleitung einzuhalten. Dies wurde zuletzt im Jahr 2017 für ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31, entgegen der ursprünglichen Auffassung der Stadt Hilden, durch richterliche Entscheidung festgestellt.

Die Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist, dass anschließend der § 34 BauGB Grundlage für bauplanungsrechtliche Entscheidungen sein wird. Demnach hat die Stadt Hilden keine Möglichkeit, Regelungen im Sinne der Anregung des BUND zu treffen.

Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

1.2 Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann vom 24.07.2020

Seitens der kreisangehörigen Behörden hat lediglich die Untere Immissionsschutz-Behörde auf die Beachtung der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) im Rahmen einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes hingewiesen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Dieser Hinweis wird bei zukünftigen Bauanträgen entsprechend berücksichtigt und eingehalten.

2. **die öffentliche Auslegung der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 31 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.**

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 m 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 Festsetzung als „Kleinsiedlungsgebiet (WS) – aufgehoben werden, so dass anschließend der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Entwurfsbegründung mit Stand vom 26.10.2020 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

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. 118 Meter versetzte Parallele zur südlichen Grenze zum Stadtgebiet Langenfeld.

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).

Auslöser für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist ein verwaltungsgerichtliches Streitverfahren zur Bebauung eines großen Grundstücks am Wendehammer des Ligusterwegs.

Die Bebauung wurde ursprünglich aufgrund der direkten Lage unterhalb einer Hochspannungsleitung seitens der Stadt Hilden abgelehnt. Ein Ortstermin des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf 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. Mit dieser Feststellung wurde der Bebauungsplan „unwirksam“ und die Stadt ist verpflichtet, den Bebauungsplan aufzuheben, um Rechtsklarheit zu schaffen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans beurteilen sich künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Das bedeutet, dass sich eventuelle neue Bauvorhaben nach ihrer Art (hier: Wohnen) und Maß (z.B. Größe sowie Trauf- und Firsthöhe) in die Umgebung einfügen müssen, d.h. sich an den durch die Nachbarschaft geprägten Maßstab orientieren müssen.

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.

Aus der frühzeitigen Bürgeranhörung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung, die jeweils im Juli 2020 stattfanden, gingen keine Aspekte hervor, die zu einer grundlegenden Überarbeitung und/oder Änderung des Aufhebungszieles führten.

Der aktuelle Entwurf ist damit auf einem Stand, der eine Offenlage möglich macht. Dementsprechend ist der Beschlussvorschlag formuliert.

Bei einem positiven Beschluss wäre eine Durchführung der Offenlage im Frühjahr 2021 möglich.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine klimarelevanten Aspekte.

Stadt Hilden
Planungsamt
Am Rathaus

40721 Hilden

per mail : peter.stuhltraeger @hilden.de
per mail : georg.oreskovic@hilden.de
per mail : info@lb-naturschutz-nrw.de


Ortsgruppe Hilden
Dieter Donner
Humboldtstraße 64
40723 Hilden
Tel. 02103 / 65030

Hilden, 24.07.2020

**B-Plan Nr. 031-Aufhebung - Zwischen Buchenweg und Stadtgrenze Langenfeld
(Oerkhausgraben)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Verfahren hat bei uns und in der Bürgerschaft im Hildener Süden großes Erstaunen und Unverständnis hervorgerufen. Denn bei einer Ortsbesichtigung mussten die teilnehmenden Bürger*innen feststellen, dass dort ander Ortsgrenze zur Nachbarstadt Langenfeld bereits entgegen den Vorgaben des noch rechtskräftigen Bebauungsplan ein Doppelhaus im Bau war. Es ist jedenfalls nach Auffassung des **BUND** und der Bürger*innen so bekundet worden, dass ein gültiger, rechtskräftiger Bebauungsplan Gültigkeit hat auch gegenüber darüber hinausgehenden Bauwünschen und so Rechtssicherheit entfaltet.

Das scheint in der Stadtverwaltung aber anders gesehen zu sein. Auf telefonische Rückfragen kam als Antwort, dass es sich bei den beiden Sachverhalten (einerseits B-Plan ohne vorgesehene Bebauung des Grundstücks - andererseits Bau des Doppelhauses) um **zwei verschiedene Verfahren** handele.

Die Antwort der Öffentlichkeitsabteilung der Stadt Hilden auf unsere Anfrage nach Akteneinsicht macht die Beurteilung nicht einfacher. Denn wenn schon im Jahr 2017 ein "Problem" mit der "Nichtbebaubarkeit" des fraglichen Grundstücksteiles zu dem Bebauungsplan in einem Gerichtsverfahren aktenkundig wurde, weshalb gehören die entsprechenden Unterlagen nicht zu den offengelegten Unterlagen in einer "**Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**" ?

Weshalb soll es sich dabei um anderes Verfahren ein handeln?

Wenn es dabei um Datenschutz für die persönlichen Daten geht, können diese soweit notwendig zu schützenden Inhalte "geschwärzt" werden. Hier sei nur der Hinqweis erlaubt, dass auf dem Baustellenschild persönliche Daten schon öffentlich gemacht sind, die natürlich auch in den Akten nicht mehr zu schwärzen wären.

In den Anschreiben an das Landesbüro der Naturschutzverbände schreibt die Stadt Hilden: " Falls bis einschl. zum 24.07.2020 keine Stellungnahme vorliegt, gehe ich davon aus, dass aus Ihrer Sicht alle planungsrelevanten Belange bereits in die städtebauliche Abwägung eingestellt sind."

Da in den offengelegten Unterlagen aber nur der Planentwurf mit dem Ziel der Aufhebung

in dem Offenlageraum zu sehen war und damit wesentliche Informationen fehlten, **regen wir dringend eine vollständige Offenlage mit allen relevanten Unterlagen zu dieser Planänderung an.**

Insofern widersprechen wir schon aus diesen Gründen, das Verfahren in dieser beschränkten Weise fort zu führen und fordern eine neue Offenlage mit vollständiger Datentransparenz.

Vorsorglich bringen wir bereits an dieser Stelle folgende weiteren Anregungen und Bedenken ein.

1. Hinsichtlich der möglichen Gesundheitsbelastungen, die in Wohnbauten, die unter bzw. in der Nähe von Hochspannungsleitungen zu erwarten und deshalb zu vermeiden sind, möchten wir ihre Aufmerksamkeit auf einige Punkte lenken:

- in NRW wurden bis vor einigen Jahren noch Abstände von Wohngebäuden zu Hochspannungsleitungen empfohlen bzw. verbindlich vorgeschrieben. Diese "Richtlinie" scheint nicht mehr in Kraft bzw. nicht mehr anwendbar?
Allerdings gibt die beigegefügte Broschüre des NRW -Umweltministeriums dazu u.a. folgenden Hinweis- Seite 12 - :

" Bei den genannten Grenzwerten handelt es sich **nicht um Vorsorgewerte, wie sie das Umweltministerium Nordrhein-Westfalen fordert.** Wissenschaftlich umstrittene Effekte wurden bei der Festsetzung der Grenzwerte nicht berücksichtigt. Allerdings ist aus Vorsorgegründen in der Verordnung festgelegt, dass die **Feldintensität** bei Niederfrequenz- und Gleichstromanlagen **möglichst gering gehalten werden soll** („Minimierungsgebot“). Grund dafür sind unter anderem die Ergebnisse aus **Untersuchungen zu 50-Hz-Magnetfeldern und Krebs.** Auch **dürfen keine neuen Hochspannungsleitungen über Gebäuden errichtet werden, wenn die Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.**"

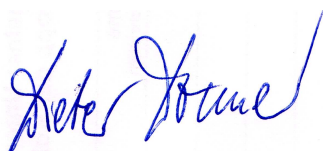
Hierzu halten wir eine Prüfung der Fachbehörde auch zu der Frage für notwendig, **ob der Neubau von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zu gleichen Gefährdungen führt und deshalb gleichfalls untersagt sein sollte?**

Zusätzlich möchten wir auf Abstandsempfehlungen von 40 bzw. 50 m bei 110 bzw. 380 KV Freileitungen hinweisen, die wir (Jahrgang 2016 siehe Anlage) für die Hansestadt Hamburg gefunden haben und fragen, ob entsprechende Schutz-Vorgaben auch hier in NRW bzw. Hilden Anwendung finden, was wir anregen!

Wir erwarten und regen eine Untersuchung zu dem nunmehr geplanten bzw. im Bau befindlichen Gebäude, welche Schutzmaßnahmen getroffen werden sollten, um auch elektrosensiblen Menschen ein hinreichend gesundes und erträgliches Wohnen zu ermöglichen.

2. Selbst unter der Maßgabe, dass für das Gebiet des B-Plan 31 in Folge der Aufhebung die Regeln des § 34 BauGB irgendwann zur Anwendung kämen, halten wir die Genehmigung der dort zu erkennenden Bauweise nicht mit den Vorgaben für vereinbar. Denn zwei Vollgeschosse mit Flachdach sind in dem umliegenden Umfeld nicht zu finden und dieses passt sich so auch nicht in die Umgebung ein!

Mit freundlichen Grüßen



Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeister

Fachbereich Planung
40721 Hilden

Ihr Schreiben	01.07.2020	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/Ze	Zimmer	3.115
Datum	24.07.2020	Tel. 02104 99-	2607
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	84-2607
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	koordinierung@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Stadt Hilden

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 031

Bereich: zwischen Buchenweg und Stadtgrenze Langenfeld (Oerkhausgraben)

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu der o. g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde:

Gegen die Aufhebung des o.g. B-Plans der Stadt Hilden bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei etwa vorgesehener Bebauung der Flächen unterhalb der Hochspannungsleitungen ist die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) zu beachten und einzuhalten.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

...

Dienstgebäude
Goldberger Straße 30
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)
02104 99-0
Fax (Zentrale)
02104 99-4444
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

...

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Untere Naturschutzbehörde:

Zu der vorgenannten Planung werden die nachfolgend näher dargestellten Hinweise gemacht. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung: Eingriffsregelung:

Der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

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. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Dieser Meinung schließt sich die UNB an. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bedingt voraussichtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutz:

Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung kommt es zu keinem Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

Planungsrecht:

Gegen die Aufhebung des o.g. B-Plans der Stadt Hilden bestehen keine Bedenken. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.

Im Auftrag

Zellin

*Begründung zur Aufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 31*

*für den Bereich zwischen
Buchenweg und der Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben)*

(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: 10/2020)

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

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 m 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.

Südlich und westlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass die hier endende Bebauung direkt an planungsrechtlich zu definierende Außenbereiche angrenzt.

Das Plangebiet selbst ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, allgemein auch als „Lehmkuhl“ bezeichnet und gehört statistisch gesehen zum Stadtteil Hilden-Süd.

Erschlossen wird das Plangebiet von drei in Sackgassen endenden Stichstraßen (Ligusterweg, Eibenweg, Hagebuttenweg), die wiederum alle vom Buchenweg in Richtung Süden verlaufen.

Das Plangebiet selbst ist durch eine intensive Bebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern auf verhältnismäßig großen Grundstücken geprägt, deren Geschosse auf maximal II in Form von Satteldächern begrenzt sind.

Dieses einheitliche Erscheinungsbild ist auch heute noch prägend, auch wenn sich inzwischen im Ligusterweg mittlerweile ein Gebäude mit Flachdach „eingeschlichen“ hat.



Abb. 1 und 2: typisches Ortsbild

Das Plangebiet wurde ab Mitte der 1960er Jahre sukzessive in Anlehnung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und bietet bis auf ein freies Grundstück im Ligusterweg keine weiteren Baumöglichkeiten.

Die privaten Grünflächen verfügen über geringen Baumbestand und werden daher vornehmlich als reine Ziergärten genutzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha

2. Bisheriges Planungsrecht

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).

Der Flächennutzungsplan (aus 08/1993) weist für das Gebiet Wohnbaufläche aus.

Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann nicht betroffen.

Im Regionalplan für die Region Düsseldorf (RPD; aus 04/2018) befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsflächenbereiches (ASB)“

Der Bebauungsplan enthält keine konkreten Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sondern lediglich die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

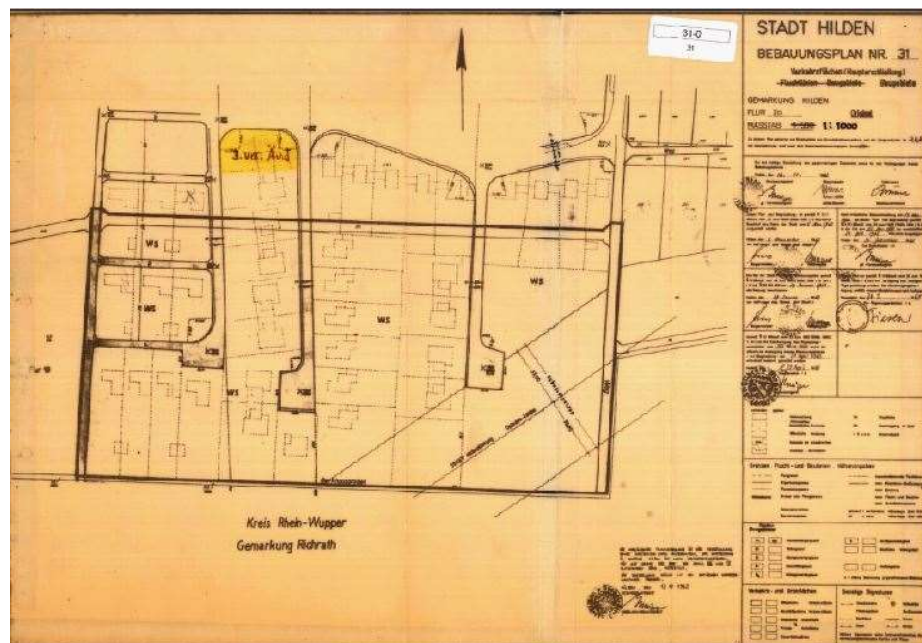


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 31 (6/1965)

Aus der sich hieraus ergebenden planungsrechtlichen Situation hat sich das Plangebiet in den Jahren seiner Entstehung zu einem homogenen Siedlungsgebiet entwickelt. In der jetzigen Situation ist eine städtebaulich relevante Veränderung nicht mehr abzusehen, das planerische Potential nahezu ausgeschöpft.

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 bebaute 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:

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. Hierzu wurden relativ kleine Gebäude auf großen Grundstücken ausgewiesen.

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.

Einige der einstmaligen großen Grundstücke sind in der Zwischenzeit geteilt und mit einem weiteren Gebäude bebaut worden (beispielsweise Eibenweg 12, Hagebuttenweg 12) Im Südosten des Plangebietes, unter der Hochspannungstrasse, wurde ebenfalls gebaut (beispielsweise Ligusterweg 10/12 ff).

Ziel:

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 ist praktisch abgeschlossen, die Grundzüge der Planung sind weitgehend umgesetzt worden, gerade hinsichtlich der Erschließung mit den drei Stichwegen.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Fläche durch die bereits erfolgte Bebauung 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.

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).

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

Die Stadt (und hier besonders: die bei der Stadt Hilden angesiedelte Untere Bauaufsichtsbehörde) 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. 31 für den Bereich des südlichen Stadtgebietes zwischen Buchenweg und der Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben) wurde im April 1965 durch den Rat der Stadt Hilden als Satzung beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes war die zum damaligen Zeitpunkt gewünschte planungsrechtliche Ausweisung des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

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

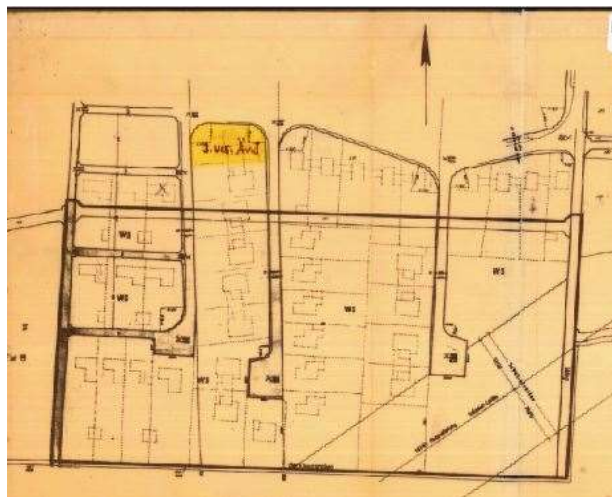


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 31 (6/1965)

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 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. 31 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.

5.3 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan Nr. 31 enthält bezüglich des Themas **Verkehrslärm** keine Aussagen.

Der Belastung der Anwohner durch den Verkehrslärm ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation von geringer Bedeutung, da der Großteil der Häuser durch in Sackgassen endende Stichstraßen erschlossen wird. Sämtliche Straßen liegen innerhalb einer ausgewiesenen Tempo-30-Zone.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmemissionen der Autobahn A3 und der L403 (Richrather Straße).

In Bezug auf das Thema **Verkehrssicherheit** ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls nichts.

Bewertung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 bedingt keine Verschlechterungen für das hier angesprochene Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 im Jahre 1965 wurde noch keine heute übliche Umweltprüfung durchgeführt.

Heute ist das Gebiet eine typische Ein- Zweifamilienhaussiedlung in max. II-geschossiger Bauweise. Die Erschließung erfolgt über drei nach Süden verlaufende Stichstraßen, die alle in den Buchenweg einmünden.

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



Abb. 6: Grünflächenverteilung

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. Nutzgärten, etwa im Sinne eines Kleinsiedlungsgebietes, sind nur noch sehr vereinzelt und rudimentär vorhanden.

Bewertung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 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.

Die Stadt Hilden liegt mit einem durchschnittlichen Höhengniveau von etwa 50 m über NN am nordöstlichen Randbereich der Niederrheinischen Bucht. Östlich des Stadtgebietes steigt das Gelände an. Westlich grenzt das Stadtgebiet von Düsseldorf an, südwestlich liegen in einer Distanz von nur etwa 3 km die Rheinauen. Die Rheinniederungen verlaufen in diesem Bereich von Südsüdost nach Nordnordwest. Die Ausrichtung des Rheintals sowie die östlich des Rheins verlaufenden Hangzonen des Bergischen Landes führen zu einer Kanalisierung der Winde aus südlichen Richtungen, so dass neben dem für die Klimazone allgemein charakteristischem

Windmaximum aus südwestlichen Richtungen ein zweites Maximum für Anströmungen aus Südsüdost auftritt.

Die geografische südliche Lage des Plangebietes begünstigt daher die Durchlüftung des Siedlungsgebietes und trägt zum Abbau humanbiometeorologischer Belastungen bei. So kann in den Nachtstunden durch das Heranführen kühlerer Frischluft aus Freiflächen das Temperaturniveau der in der Stadt lagernden wärmeren Luftmassen gesenkt werden, was zu einem Abbau der Wärmebelastung des Menschen, insbesondere in den Sommermonaten führt. Ist diese herangeführte kühlere Luft mit Luftschadstoffen belastet, so kann diese nicht mehr als Frischluft, sondern lediglich als Kaltluft angesprochen werden.

Zur Beurteilung der Durchlüftungssituation ist die geeignete Zuordnung von Belastungsräumen und Ausgleichsräumen, welche die entsprechende Kaltluft zur Verfügung stellen, sowie ein Strömungssystem, das einen Luftmassentransport garantieren kann, notwendig.

Als quantitatives Merkmal dient hierfür der Kaltluftvolumenstrom, der das transportierte Volumen an Kaltluft durch eine definierte vertikale Fläche senkrecht zur Strömungsrichtung angibt. Der Volumenstrom ist damit ein Maß für den *Zustrom von Kaltluft* und bestimmt somit, neben der Strömungsgeschwindigkeit, die Größenordnung des Durchlüftungspotenzials.

Die räumliche Ausprägung des Kaltluftstroms geht im Wesentlichen mit der des bodennahen Strömungsfeldes einher. Demnach liegt das Plangebiet in einem klimaökologisch relevanten und begünstigten Bereich.



Abb. 6: Kaltluftvolumenstrom (grüne Flächen) bodennahes Strömungsfeld, dargestellt durch Pfeile

Das Plangebiet ist kein lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteter Siedlungsraum.

Auch die Feinstaubbelastung ist insbesondere durch die große Entfernung zu stark befahrenen Straßen als nicht vorhanden oder geringfügig zu bewerten.

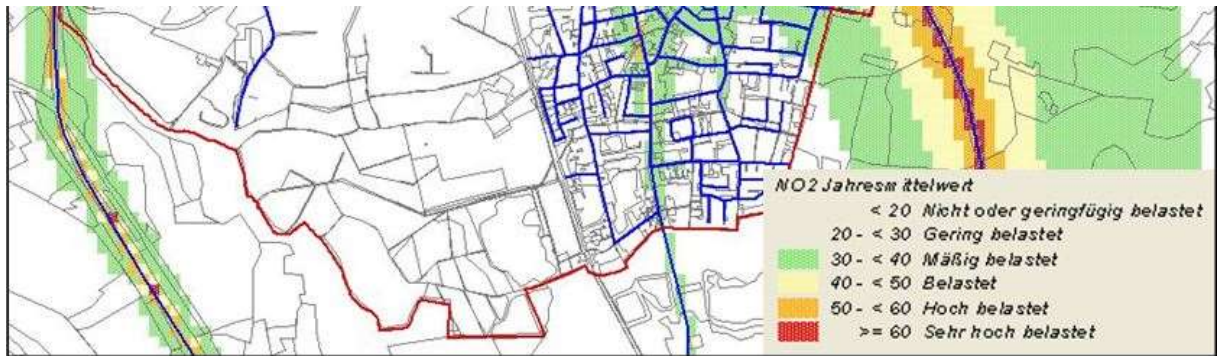


Abb. 7: Jahresmittelwert der NO₂-Immission in µg/m³ im Stadtgebiet von Hilden (Auszug).

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

Bewertung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 hat keine Auswirkung auf die klein-klimatische 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

Das Plangebiet liegt im südlichsten Teil des Ortsteiles Lehmkuhl mit angrenzenden Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Qualität und Zweckbestimmung.

Südlich des Plangebietes verläuft der Oerkhausgraben als „natürliche Grenze“ zum Stadtgebiet Langenfeld und ist Bestandteil der Wasserschutzzonen 3a und 3b der Stadt Langenfeld.

Östlich direkt an das Plangebiet angrenzend schließt sich eine landwirtschaftlich genutzten Fläche an, die durch einen Fußweg vom Plangebiet getrennt ist.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist das Plangebiet der städtebauliche Übergang zu „freier“ Landschaft und genießt somit eine besonders reizvolle und bevorzugte Wohnlage im Stadtgebiet Hildens.

Langfristig ist davon auszugehen, dass sich an dieser Situation nichts ändern wird, da der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden keine weiteren Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausweist. Gleiches gilt für den Flächennutzungsplan der südlich anschließenden Stadt Langenfeld.

Bewertung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 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 sind keine „altlastverdächtigen Flächen“ registriert.

Bewertung:

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

Schutzgut Wasser

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze liegt ein Abschnitt des Oerkhausgrabens. Dieser oberirdisch fließende Gewässergraben grenzt direkt an das sich auf Langenfelder Stadtgebiet befindliche Wasserschutzgebiet.

Der Oerkhausgraben entspringt auf Solinger Stadtgebiet und endet in den Garather Mühlenbach.

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. 31 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. 31 einerseits und die Aufhebung des Bebauungsplanes andererseits.

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gilt weiterhin die unbestimmte Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), mit der Folge, dass die unbefriedigende planungsrechtliche Situation weiter bestehen bleibt.

Auf die Umweltsituation hätte dies jedoch keine Auswirkungen, da es innerhalb des Stadtgebietes kaum noch Bebauungsmöglichkeiten gibt.

Bei einer Umsetzung der Planung, also einer Aufhebung, sind bezüglich der Umweltsituation keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wie bereits 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. 31 für den Bereich zwischen Buchenweg und der Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben) ersatzlos auf. Die ökologische Bedeutung der Flächen 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. 31 für den Bereich zwischen Buchenweg und der Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben) 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 alten 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.

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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020.

Hilden, den 26.10.2020

Im Auftrag

L. Groll

SGL

