

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 03.08.2021  
AZ.:

WP 20-25 SV 61/043

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 31 - Aufhebung -  
für den Bereich zwischen Buchenweg  
und der Stadtgrenze zu Langenfeld  
(Oerkhausgraben):**  
- Abwägung der Anregungen  
- Satzungsbeschluss (Beschluss der  
Aufhebung)

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja  
 ja

nein  
 nein

noch nicht zu übersehen  
 noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

## Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss  
Rat der Stadt Hilden

01.09.2021  
15.09.2021

Entscheidung  
Entscheidung

01. Stellungnahme Kreis ME
02. B-Plan 31
03. Begründung-2021\_S

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. Die Anregungen aus der Offenlage wie folgt abzuhandeln:

- 1.1 Schreiben des Kreises Mettmann vom 05.07.2021

Seitens des Kreises Mettmann werden keine Bedenken geäußert. Lediglich weist die Unter Immissionsschutzbehörde darauf hin, dass bei etwa vorgesehener Bebauung der Flächen unterhalb der Hochspannungsleitungen die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) zu beachten und einzuhalten ist.

Das Schreiben wird daher zur Kenntnis genommen.

2.  **dass die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen nicht anders zu bewerten sind als bereits im Offenlagebeschluss, den der Rat der Stadt Hilden auf den Hauptausschuss am 12.05.2021 deligiert hat (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/006) und von diesem beschlossen wurde. Es wird insoweit auf den Beschluss vom 12.05.2021 verwiesen.**
    3.  **den Aufhebungsplan für den Bebauungsplan Nr. 31 gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) sowie § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in der zurzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.21 geändert wurde, als Satzung.**

**Erläuterungen und Begründungen:**

Auf entsprechenden Hinweis des Verwaltungsgerichts in einem gerichtlichen Streitverfahren zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplans wurde die Aufstellung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 für einen Bereich zwischen Buchenweg und der Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben) im Januar 2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Hierzu ist daran zu erinnern, dass für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 8 BauGB das gleiche Verfahren anzuwenden ist wie bei der erstmaligen Aufstellung oder der Änderung eines Bebauungsplanes.

Dementsprechend fanden vom 13.07.2020 bis einschließlich 24.07.2020 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden statt (nach § 4 Abs. 1 BauGB).

Als Folge hiervon legte die Verwaltung im 17.03.2021 dem Stadtentwicklungsausschuss und anschließend dem Rat der Stadt Hilden die Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/006 vor. Hierbei ging es um die Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie den Offenlagebeschluss.

Der Offenlagebeschluss wurde durch den Hauptausschuss der Stadt Hilden, auf den der Rat die Entscheidung deligiert hatte, am 12.05.2021 gefasst.

Im Amtsblatt der Stadt Hilden wurde der Offenlagebeschluss am 28.05.2021 bekannt gemacht.

Die Offenlage selbst fand in der Zeit zwischen dem 07.06. bis einschließlich 16.07.2021 statt.

Gleiches gilt für die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden (nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Aus diesem Verfahrensschritt haben sich keine Anregungen seitens der Bürgerinnen und Bürger ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanes (Aufhebungssatzung) oder der dazugehörigen Begründung erforderlich gemacht hätten.

Seitens der Träger öffentlicher Belange oder sonstiger Behörden sind ebenfalls keine relevanten Anregungen gemacht worden.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreises Mettmann ist der Sitzungsvorlage beigefügt.

Damit besteht nun die Möglichkeit für den Rat der Stadt Hilden, den Bebauungsplan (hier: Aufhebungsplan) als „Aufhebungssatzung“ zu beschließen.

Nach der Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Hilden erlangt der Aufhebungsplan seine Rechtswirksamkeit. Bauplanungsrechtliche Aspekte innerhalb des Plangebietes wären dann wieder nach § 34 BauGB zu beurteilen.

gez.

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Der Beschluss über den Aufhebungsplan für den Bebauungsplan Nr. 31 hat keine klimarelevanten Auswirkungen.

Wir sind das ne-

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Bürgermeisterin

Fachbereich Planung  
40721 Hilden

Ihr Schreiben	31.05.2021; Az.: -	Auskunft erteilt	Herr Zellin
Aktenzeichen	61-1/Ze	Zimmer	3.115
Datum	05.07.2021	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

### Bebauungsplan Nr. 031, Aufhebung

**Bereich: zwischen Buchenweg und Stadtgrenze Langenfeld  
(Oerkhausgraben) für den Bereich Hilden-Süd**

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

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

### Untere Wasserbehörde:

Gegen die o.g. Aufhebung des Bebauungsplanes 031 der Stadt Hilden bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Hinweis:

In der Begründung zum Bebauungsplan steht auf S. 10 folgendes:

### 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.

Das Wasserschutzgebiet (z.Zt. in Überarbeitung bei der Bez.-Reg.) befindet sich natürlich auch auf Hildener Stadtgebiet. Das gesamte Plangebiet befindet sich in der WSZ III B.

**Dienstgebäude**  
Goldberger Straße 30  
40822 Mettmann

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)

**Telefon (Zentrale)**  
02104 99-0  
**Fax (Zentrale)**  
02104 99-4444  
**E-Mail (Zentrale)**  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto: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

...

...

**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.

- 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.

**Kreisgesundheitsamt:**

Es werden keine Anregungen vorgebracht.

**Untere Naturschutzbehörde:**

- 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.

- Eingriffsregelung / Umweltprüfung

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

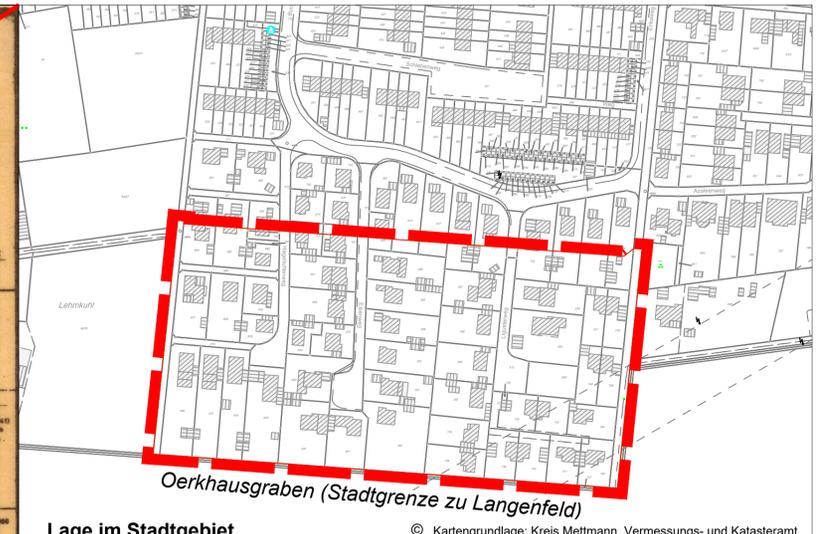
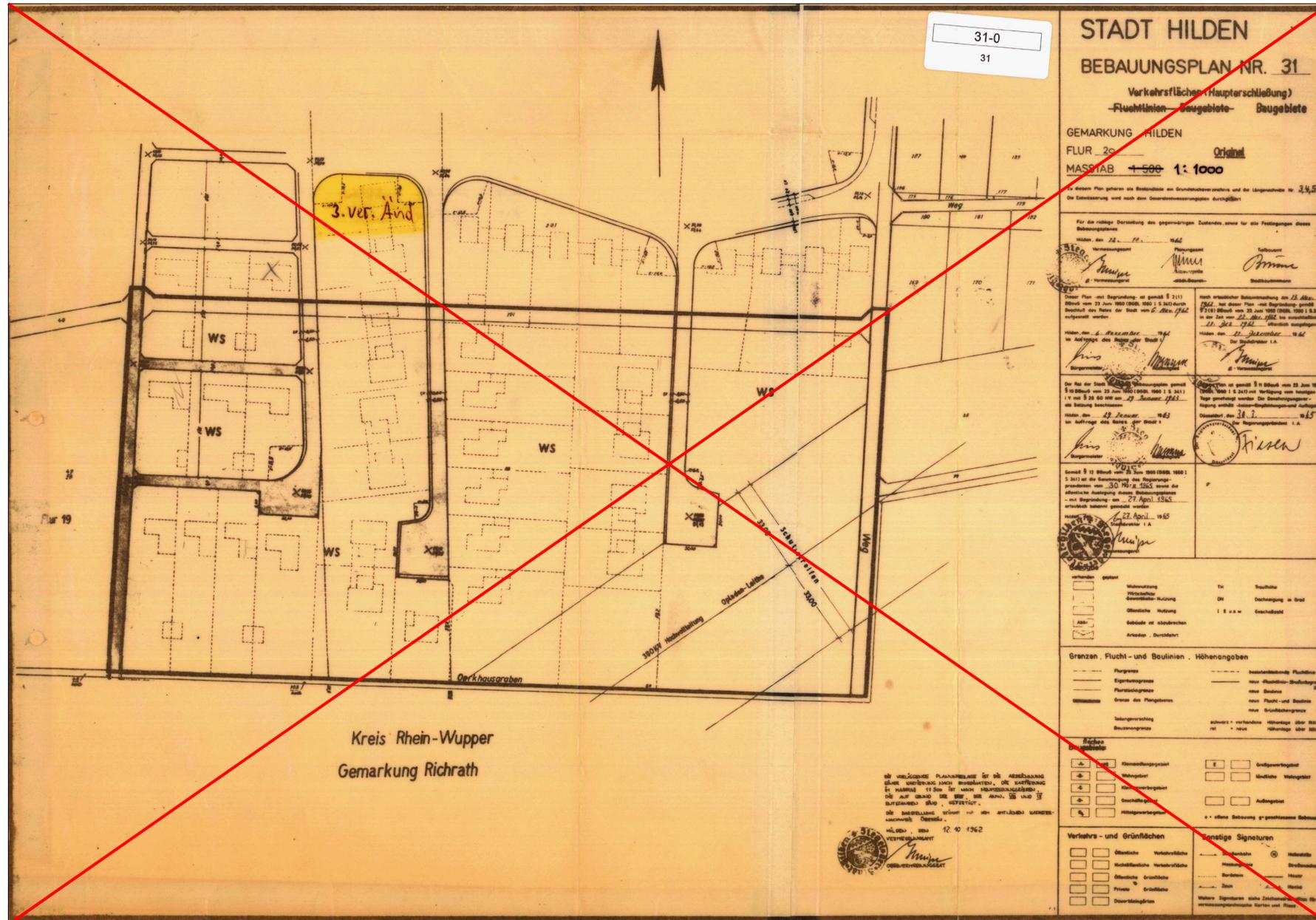
Nach hiesiger Einschätzung kommt es durch die Wirkfaktoren der Planung zu keinem Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

**Planungsrecht:**

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

—  
Im Auftrag

Zellin



Lage im Stadtgebiet

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

Ausfertigungsvermerk

Der Rat der Stadt Hilden hat am \_\_\_\_\_ 2021 diese Satzung zur Aufhebung beschlossen. Die Inhalte der Aufhebungssatzung entsprechen dem Satzungsbeschluss.

Hilden, den \_\_\_\_\_ 2021

Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Am \_\_\_\_\_ 2021 wurden der Satzungsbeschluss zur Aufhebung und die dauerhafte Auslegung der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht.

Hilden, den \_\_\_\_\_ 2021

Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag

(Sachbearbeiter)

Erklärung zu den Änderungen nach der Offenlage

Der eingetragene Entwurf der Aufhebungssatzung entspricht den vom Rat der Stadt Hilden beschlossenen Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes. Der geänderte und ergänzte Offenlageplan befindet sich in der Verfahrensakte zum Aufhebungsverfahren.

Hilden, den \_\_\_\_\_ 2021

Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag

(Sachbearbeiter)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss	31.01.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.01.2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	13.07. - 24.07.2020
Offenlagebeschluss	12.05.2021
Bekanntmachung der Offenlage	28.05.2021
Offenlage	07.06. - 16.07.2021

Maßstab 1:1000

**Stadt Hilden**

Satzung zur Aufhebung des  
**Bebauungsplan Nr. 31**



**Satzung**

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31 für den Bereich zwischen Buchenweg und der Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben)

**Rechtsgrundlage:**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020.

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hilden und wird im Osten begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzung Straße Erikaweg, im Süden durch die Stadtgrenze zu Langenfeld (Oerkhausgraben), im Westen teilweise durch die westliche Begrenzung 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.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

**§2**

**Bestandteile**

Die Aufhebungssatzung besteht aus diesem Plan mit Satzungstext.

**§3**

**Außerkräfttreten**

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan tritt der seit dem 27. April 1965 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 31 außer Kraft.

*Begründung zur Aufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 31*

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



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

\*Änderungen, die sich im Rahmen der Offenlage ergeben haben, sind *kursiv* dargestellt

(Stand: 07/2021)

## 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).

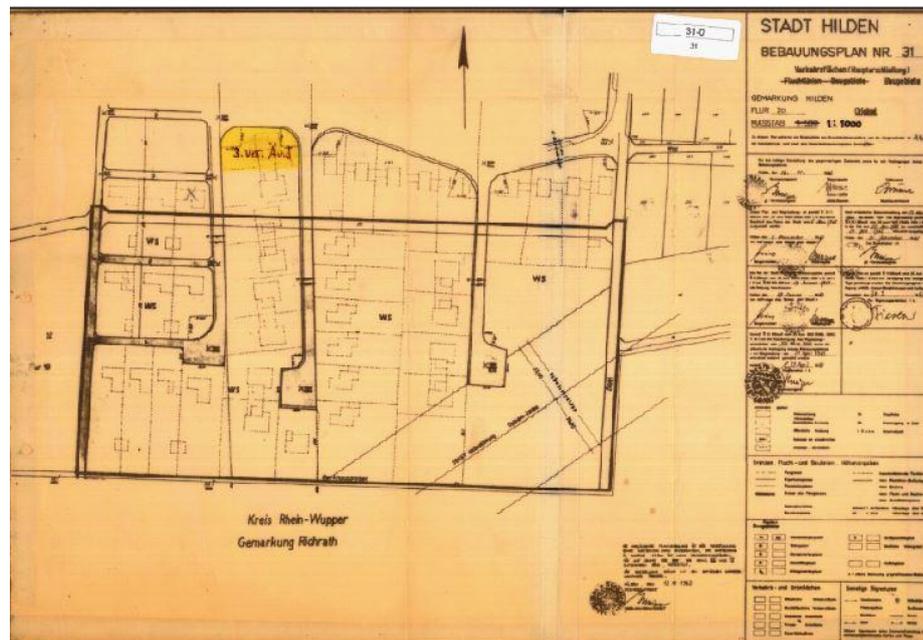


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 31 (6/1965)

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 Einfüegebot 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.

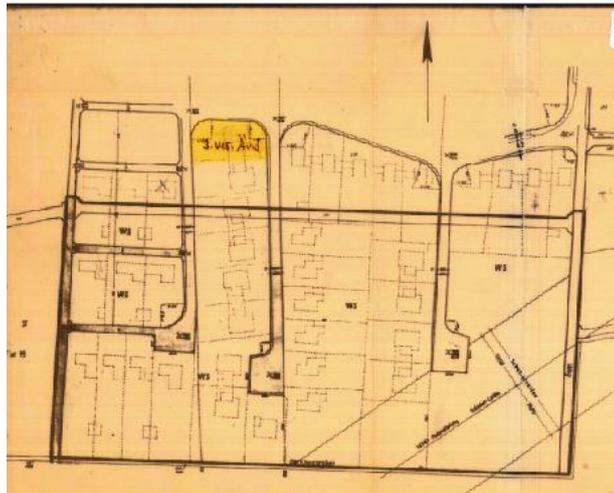


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 31 (6/1965)

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.

*Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Untere Immissionsschutzbehörde lediglich darauf hingewiesen, dass bei etwa vorgesehener Bebauung der Flächen unterhalb der Hochspannungsleitungen die Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektro-magnetische Felder - 26. BImSchV) zu beachten und einzuhalten ist.*

#### *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.

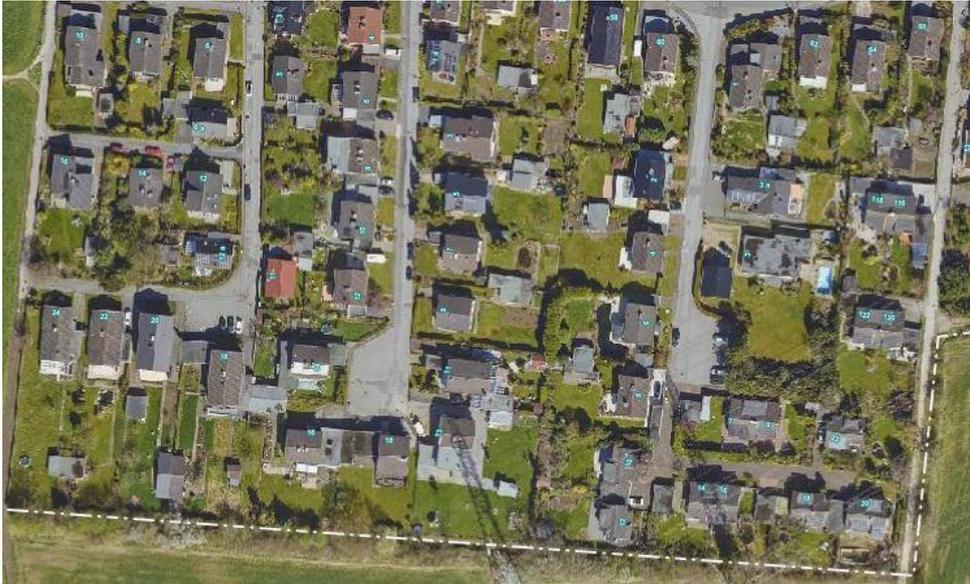


Abb. 6: Grünflächenverteilung

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.

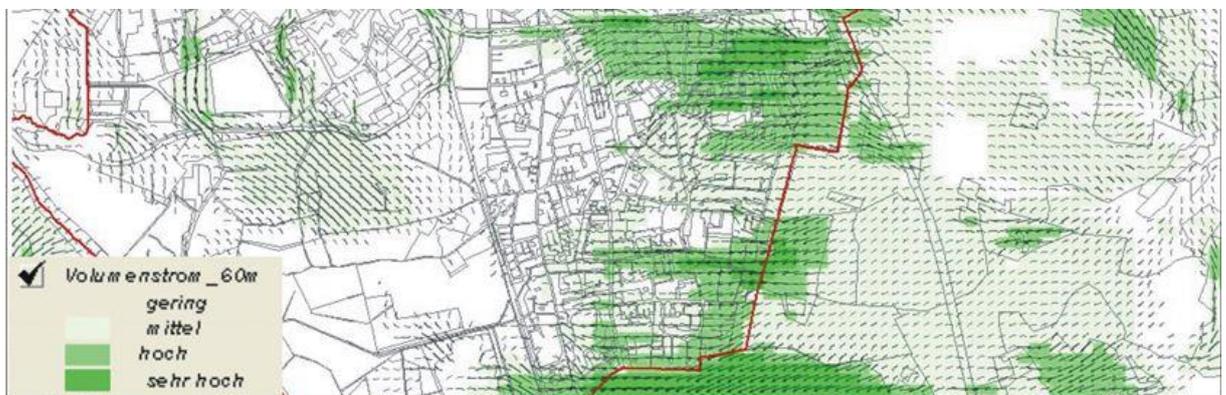


Abb. 6: Kaltluftvolumenstrom (grüne Flächen) bodennahes Strömungsfeld, dargestellt durch Pfeile

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.

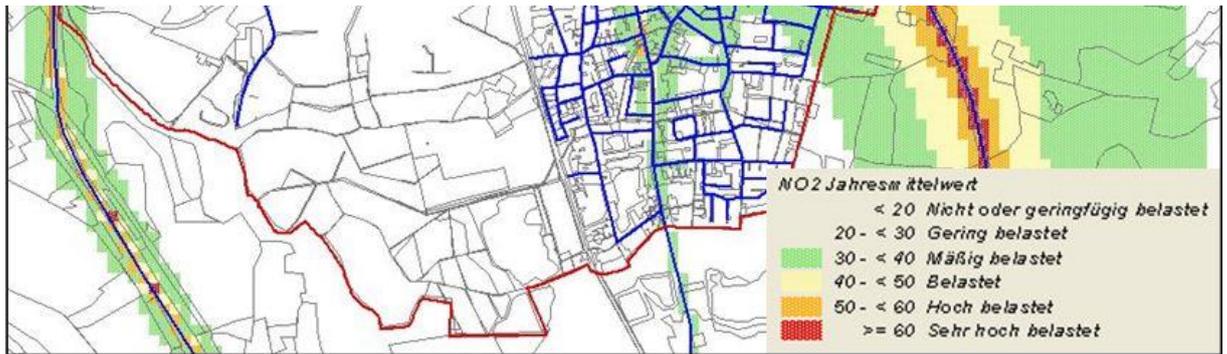


Abb. 7: Jahresmittelwert der NO<sub>2</sub>-Immission in µg/m<sup>3</sup> im Stadtgebiet von Hilden (Auszug).

(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 das Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021.

Hilden, den 30.07.2021

Im Auftrag

L. Groll

SGL