

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 25.01.2006

AZ.: IV/61.1 Groll-66 C

WP 04-09 SV 61/092

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 66 C für den Bereich Schalbruch/ Westring; hier:
Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

15.02.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 66 C gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden und wird begrenzt durch die Straße Schalbruch im Norden, die Straße Westring im Westen und den Verlauf des Hoxbaches im Osten und Süden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sollen die nicht mehr zeitgemäßen Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 66 C – insbesondere die zwingende Vorgabe der Vollgeschosse in diesem Bereich - aufgehoben werden, so dass anschließend der § 34 BauGB Grundlage für die Beurteilung planerischer Aspekte wird.“

Erläuterungen und Begründungen:

Der Bebauungsplan Nr. 66 C stammt aus der Mitte der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts; er erlangte im Jahr 1975 Rechtskraft. Seine Ausweisungen haben großstädtische Dimensionen insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit der damals geplanten Gebäude; diese variiert zwischen „zwingend II“ und „zwingend X“ Geschossen.

Jedoch sind in der Realisierungszeit danach nur wenige der Gebäude tatsächlich in der geplanten Höhe errichtet worden.

Zum einen wurden schon 1978 durch die entsprechenden städtischen Gremien – nach einer Beantragung zur Aufhebung der zwingenden Geschossigkeiten und Teilen der Baugrenzen, zu der keine Entscheidung gefällt wurde – entsprechende umfangreiche Befreiungen vom Bebauungsplan sanktioniert.

Zum anderen wurde von den verschiedenen Bauträgern in diesem Bereich ganz offensichtlich die potentielle Nachfrage für Wohnungen in diesem Bereich der Stadt Hilden überschätzt.

In der Zwischenzeit - nach einem Zeitraum von ca. 30 Jahren - hat sich vor Ort eine städtebaulich unbefriedigende Situation eingestellt. Hierzu wird insbesondere auf die Ausführungen des Sachgebietes Bauaufsicht des Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamtes verwiesen.

Um hier nun „ordnend“ eingreifen zu können, ist der Bebauungsplan Nr. 66 C nicht mehr das geeignete Mittel. Dies gilt umso mehr, als dass Befreiungen in dem früher üblichen Ausmaß heute nicht mehr möglich sind.

Wenn die grundlegenden Aussagen eines Bebauungsplanes durch die diversen Befreiungen ausgehebelt werden, dann liegt es nahe, dass der Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß ist und daher aufgehoben werden sollte.

Durch eine durchgehende Bewertung nach § 34 BauGB ist es dann möglich, für die einzelnen Gebäudezeilen gemeinsame Lösungen zu finden, da dessen Einfügegebot nunmehr wirksam wird. Einzellösungen können dann auch auf dem üblichen Wege im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden.

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

durchgeführt werden etc.

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

Um der städtischen Bauaufsicht hier einen zeitgemäßen Handlungsspielraum zu verschaffen und zugleich auch zeitnäher auf Modernisierungs- und Ausbauwünsche dort ansässiger Bewohner reagieren zu können, schlägt die Verwaltung daher die Einleitung des Aufhebungsverfahrens vor.

(G. Scheib)