Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

1. Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wie folgt abzuhandeln:

1.1. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann vom 16.01.2018 mit Hinweis auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 25.07.2017:

Aufgrund der Aktualisierung des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann (Stand Dezember 2016) wird die Begründung geändert: Die Altlastenverdachtsflächen werden neu bezeichnet und der Sachstand ergänzt. Da hieraus keine Bedenken in Bezug auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 erfolgen, und keine sonstigen Anregungen geäußert werden, erfolgt lediglich eine redaktionelle Änderung. Die Änderungen sind in der Begründung kenntlich gemacht.

2. die Abhandlung der 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 Stellungnahmen, die mit dem Offenlagebeschluss vom 11.10.2017 getroffen wurde, hiermit zu bestätigen.

3. die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der zurzeit gültigen Fassung und gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Herderstraße im Osten, die Südgrenze des Flurstückes 922 im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 1329 im Westen, ebenso im Westen durch die Südgrenzen der Flurstücke 607 und 559, die Westgrenzen der Flurstücke 866, 867, 1503, 1032 und die Hans-Sachs-Straße, die Südgrenzen der Flurstücke 1359, 1311, 1495, 827, 958, die Westgrenzen der Flurstücke 1446, 1445, 1220, 1221, 441, 1663 sowie die Südgrenzen der Flurstücke 1663 und 1635, die Westgrenzen der Flurstücke 1610 und 1500, die Südgrenzen der Flurstücke 1500 und 1501 im Süden. Alle Flurstücke liegen in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die nicht mehr zeitgemäßen Inhalte des Bebauungsplanes als Grundlage für planerische Entscheidungen entfallen.

Dem Satzungsbeschluss liegt die Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 29.08.2017 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:
Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein übergeleiteter sog. „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der am 06. April 1962 rechtskräftig wurde. Da er in großen Teilbereichen durch neuere Bebauungspläne überplant worden ist, gilt die im Bebauungsplan Nr. 105 getroffene Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ neben einer Teilfläche der Herderstraße im Wesentlichen nur noch für einen Streifen entlang der Westseite der Herderstraße und südlich der Straße Auf dem Sand. Dieser Bereich wird von vielen kleinen Betrieben genutzt, wobei die gewerbliche Bebauung hier häufig mit Wohnnutzungen und -gebäuden verbunden ist. Die westlich des „Mittelgewerbegebiets“ festgesetzte landwirtschaftliche Fläche ist gänzlich überbaut und wird als Gewerbegebiet genutzt.

Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ ist problematisch, da sich der Grund für diese Ausweisung heute nach mehr als 40 Jahren nicht mehr ohne weiteres nachvollziehen lässt, und eine Gebietskategorie „Mittelgewerbe“ heute nicht mehr existiert. Die Festsetzungen auf der Planurkunde schließen lediglich stark störende Betriebe gemäß dem heute nicht mehr existierenden § 16 der Gewerbeordnung aus, während beispielsweise Vergnügungsbetriebe statthaft sind. Eine Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 105 würde die unklare Mittelgewerbe - Ausweisung aufrechterhalten.

Der heute noch als Mittelgewerbegebiet festgesetzte Bereich wird nach Aufhebung des Bebauungsplans in Bezug auf das Maß der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Er ist jedoch in Bezug auf die Nutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant, wodurch Vergnügungsstätten, namentlich Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen sind.

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten ebenso wie für ihre Änderung oder Ergänzung die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (siehe § 13a Abs. 4) ist jedoch nicht zulässig. Die Aufhebung muss als vollständiges Planverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 15.10.2008 eröffnet. Es wurde fortgeführt durch die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 22.06.2017 bis 24.07.2017. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 10.07.2017 bis 28.07.2017 als öffentliche Auslegung durchgeführt. Im Rahmen des Beschlusses zur Offenlage und zur Trägerbeteiligung im Rahmen der Offenlage wurde über die eingegangenen Stellungnahmen am 20.09.2017 vom StEA und am 11.10.2017 vom Rat der Stadt Hilden beraten und die Offenlage beschlossen.

Nach vorheriger Bekanntmachung am 04.12.2017 und 05.12.2017 im Amtsblatt der Stadt Hilden[1] wurde die Planung vom 11.12.2017 bis zum 19.01.2018 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger im Rahmen der Offenlage erfolgte zeitgleich.

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) und die Handwerkskammer Düsseldorf Stellungnahmen eingesandt, die der Sitzungsvorlage beigefügt sind. Die Leitungsauskunft Westnetz GmbH sandte aktuelle Bestandsunterlagen der bestehenden Leitungen zu, die sich jedoch nicht auf die Aufhebung des Planes bezogen. In keinem der Schreiben wurden Bedenken oder Anregungen für die weitergehende Planung geäußert.

Der Kreis Mettmann hat im Schreiben vom 25.07.2017 auf die Aktualisierung des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann (Stand Dezember 2016) mit einer Neubezeichnung der Flächen und teilweisen Ergänzung des Sachstands hingewiesen. In seiner Stellungnahme vom 16.01.2018 wird dieser Hinweis erneut aufgegriffen. Da hieraus keine Bedenken in Bezug auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 erfolgen, wird die Begründung in dieser Hinsicht lediglich redaktionell geändert. Die Änderungen sind in der Begründung kenntlich gemacht.
Als weitere redaktionelle Änderung wurde in der Begründung die Einwohnerzahl zum Plangebiet aktualisiert.

Während der Offenlage gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen oder Bürgern ein.

Nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird daher der Entwurf des Satzungstextes zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 mit seiner Begründung und dem Umweltbericht zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Wenn der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 gefasst wird, kann die Aufhebung mit Veröffentlichung der Satzung umgehend rechtskräftig werden.

Gez.
Alkenings

[1] Am 05.12.2017 erfolgte die Korrektur der Bekanntmachung vom 04.12.2017 durch Veröffentlichung der Karte des Plangebiets.