

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 27.03.2023
AZ.: IV/61.1 Groll_BPlan 266-
00_VS 54

WP 20-25 SV 61/121

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 266 für den Bereich
südlich der Düsseldorfer Straße
zwischen den Einmündungen der
Liebigstraße im Osten und der
Grabenstraße im Westen:
Beschluss einer Veränderungssperre**

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja

☐ ja

☒ nein

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

10.05.2023
21.06.2023

Vorberatung
Entscheidung

Anlage 1: Satzungstext_03-2023

Anlage 2: Lageplan-Veränderungssperre_A4

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss folgende Satzung:

Satzung

**über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 54 der Stadt Hilden
für den Bereich südlich der Düsseldorfer Straße zwischen der Liebigstraße im Osten und
der Grabenstraße im Westen**

Auf der Grundlage der §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist, und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490), hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 21.06.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden am 11.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 beschlossen.

Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

(1) Von der Veränderungssperre Nr. 54 ist folgender Planbereich betroffen:

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Westen und hat eine Größe von ca. 1,34 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die Düsseldorfer Straße, im Westen durch die Grabenstraße, im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 97, einer direkten Verlängerung dieser Grenze zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 460, der nördlichen Grenze des Flurstückes 460, der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 459 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 457 (alle Flurstücke in Flur 15 der Gemarkung Hilden) sowie im Osten von der Liebigstraße.

(2) Ein Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, liegt zur Einsichtnahme im Rathaus, Planungs- und Vermessungsamt, in Hilden, Am Rathaus 1, Zimmer 435, aus. Im Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre schwarz umrandet.

§ 3

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(3) Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

- a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind;
- b) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisherigen baurechtlich genehmigten Nutzung.

§ 4

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB in Kraft.

Sie tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 266 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Bekanntmachung dieser Veränderungssperre außer Kraft.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 266 für einen Bereich südlich der Düsseldorfer Straße zwischen den Einmündungen der Liebigstraße und der Grabenstraße gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Hilden Nr. 08-2022 am 13.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Westen und hat eine Größe von ca. 1,34 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die Düsseldorfer Straße, im Westen durch die Grabenstraße, im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 97, einer direkten Verlängerung dieser Grenze zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 460, der nördlichen Grenze des Flurstückes 460, der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 459 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 457 (alle Flurstücke in Flur 15 der Gemarkung Hilden) sowie im Osten von der Liebigstraße.

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet die dortige Gemengelage durch eine Steuerung der wohnbaulichen und gewerblichen Nutzung zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Eine neue Bebauung soll vor dem Hintergrund der komplexen Anforderungen aus der Umgebung angemessen und verträglich dimensioniert sein.

Planungsanlass

Ausgelöst wurde dieser Aufstellungsbeschluss durch eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung auf einer derzeit brachliegenden Grundstücksfläche auf der Südseite der Düsseldorfer Straße. Diese Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 15.06.2022 (Zustellung am 23.06.2022) förmlich für ein Jahr zurückgestellt.

Eine aufgrund des derzeit geltenden Planungsrechtes nach §34 BauGB zulässige Verstärkung der Wohnnutzung führt hier vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes innerhalb des „angemessenen“ Abstandes (Sicherheitsabstandes) zum Störfallbetrieb Akzo Nobel Hilden GmbH, der sich auf der Nordseite der Düsseldorfer Straße befindet, möglicherweise zu einer Vergrößerung der städtebaulichen Spannungen innerhalb der heutigen Gemengelage.

Mit Hilfe eines Bebauungsplanverfahrens möchte die Stadt Hilden hier steuernd eingreifen, insbesondere geht es um ein verträgliches Austarieren zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen im Plangebiet.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Hilden die Grundstücke des Plangebietes auf der Südseite der Düsseldorfer Straße zum einen als „Wohnbaufläche“ (Düsseldorfer Straße 101-111), zum anderen als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Düsseldorfer Straße 91-95) ausweist.

Derzeitiger Stand des Planverfahrens

Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses begannen die eigentlichen Vorarbeiten für das Aufstellungsverfahren; die Nutzungsstrukturen wurden erfasst, die Eigentumsverhältnisse dargelegt und es wurden die Arbeiten an einer vermessungstechnischen Plangrundlage begonnen. Diese sind mittlerweile nahezu abgeschlossen.

Auch wurde das bisherige Planungsrecht für den betroffenen Bereich aufgearbeitet. Dieser Arbeitsschritt beinhaltet auch die Berücksichtigung der Inhalte des „Regionalplanes Düsseldorf“ (aus 2018). Dieser Regionalplan weist den gesamten Hildener Westen als „GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung)“ aus. Verbunden mit dieser Ausweisung sind bestimmte Grundzüge und Ziele der Regionalplanung, die bei der Aufstellung kommunaler Bauleitpläne zu beachten sind.

In den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) können emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt, in ihrem Bestand gesichert und erweitert werden.

Soweit für diese Bereiche Bauleitpläne aufgestellt werden, gilt Folgendes:

- Sie sind als Gewerbliche Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO oder als Industriegebiete im

Sinne von § 9 BauNVO darzustellen bzw. festzusetzen.

- Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO sind zulässig, soweit sie der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.
- Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (außer Vergnügungsstätten) dürfen dabei zugelassen werden.
- Sonderbauflächen und Sondergebiete sind zulässig, soweit deren Zweckbestimmung mit den in Satz 2 und 3 genannten Bauflächen bzw. Baugebieten vergleichbar ist. Ausnahmsweise können auch Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO, die der Unterbringung von nicht störenden oder nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, festgesetzt werden, wenn sie der Gliederung der Baugebiete zueinander oder dem Erfüllen von Abstandserfordernissen zu schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Gebieten dienen.

Im GIB ansässige emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Das gilt im vorliegenden Fall etwa für die nördlich des Plangebietes liegende Firma AkzoNobel.

Bestehende Nutzungen und planungsrechtlich bereits gesicherte Bauflächen und Baugebiete haben Bestandsschutz.

Die Maßgaben des Regionalplanes Düsseldorf aus dem Jahr 2018 sind nicht vereinbar mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Landwirtschaftliche Fläche und Wohnbaufläche vorgibt. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ist es aber erforderlich, die seitens der Stadt Hilden formulierten Planungsziele (s.o.) mit den übergeordneten Planungen in Einklang zu bringen und zu konkretisieren. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, bereits vorab mit der Bezirksregierung Düsseldorf Kontakt aufzunehmen, um Klarheit für die weiteren planerischen Inhalte für den Bebauungsplan zu erhalten.

Die Gespräche fanden im Februar/März 2023 statt. Im Ergebnis hat die Bezirksregierung angeregt, auf der Basis der aktuellen Flächennutzungsplanausweisungen weiterzuarbeiten, also Wohnbaufläche auf der einen, Fläche für die Landwirtschaft auf der anderen Seite des Plangebietes vorzusehen.

Diese grundsätzliche Ausrichtung der Planung muss nun im Detail untersucht werden und sich auch in dem städtebaulichen Entwurf wiederfinden, der momentan ausgearbeitet wird. Um hierfür die erforderliche Zeit für die Bearbeitung zu erhalten, wird die Aufstellung einer Veränderungssperre erforderlich. Diese gilt - unter Anrechnung der Zeit einer eventuellen Zurückstellung nach § 15 BauGB - nach der Bekanntmachung zunächst für zwei Jahre, kann aber mindestens einmal verlängert werden.

gez.

Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Der Beschluss über eine Veränderungssperre hat keine Klimarelevanz.

Satzung
über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 54 der Stadt Hilden
für den Bereich südlich der Düsseldorfer Straße zwischen der Liebigstraße im
Osten und der Grabenstraße im Westen

Auf der Grundlage der §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist, und in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490), hat der Rat der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 21.06.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden am 11.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 266 beschlossen.

Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

(1) Von der Veränderungssperre Nr. 54 ist folgender Planbereich betroffen:

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Westen und hat eine Größe von ca. 1,34 ha. Es wird begrenzt im Norden durch die Düsseldorfer Straße, im Westen durch die Grabenstraße, im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 97, einer direkten Verlängerung dieser Grenze zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 460, der nördlichen Grenze des Flurstückes 460, der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 459 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 457 (alle Flurstücke in Flur 15 der Gemarkung Hilden) sowie im Osten von der Liebigstraße.

(2) Ein Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, liegt zur Einsichtnahme im Rathaus, Planungs- und Vermessungsamt, in Hilden, Am Rathaus 1, Zimmer 435, aus. Im Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre schwarz umrandet.

§ 3

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

(3) Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind;

b) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisherigen baurechtlich genehmigten Nutzung.

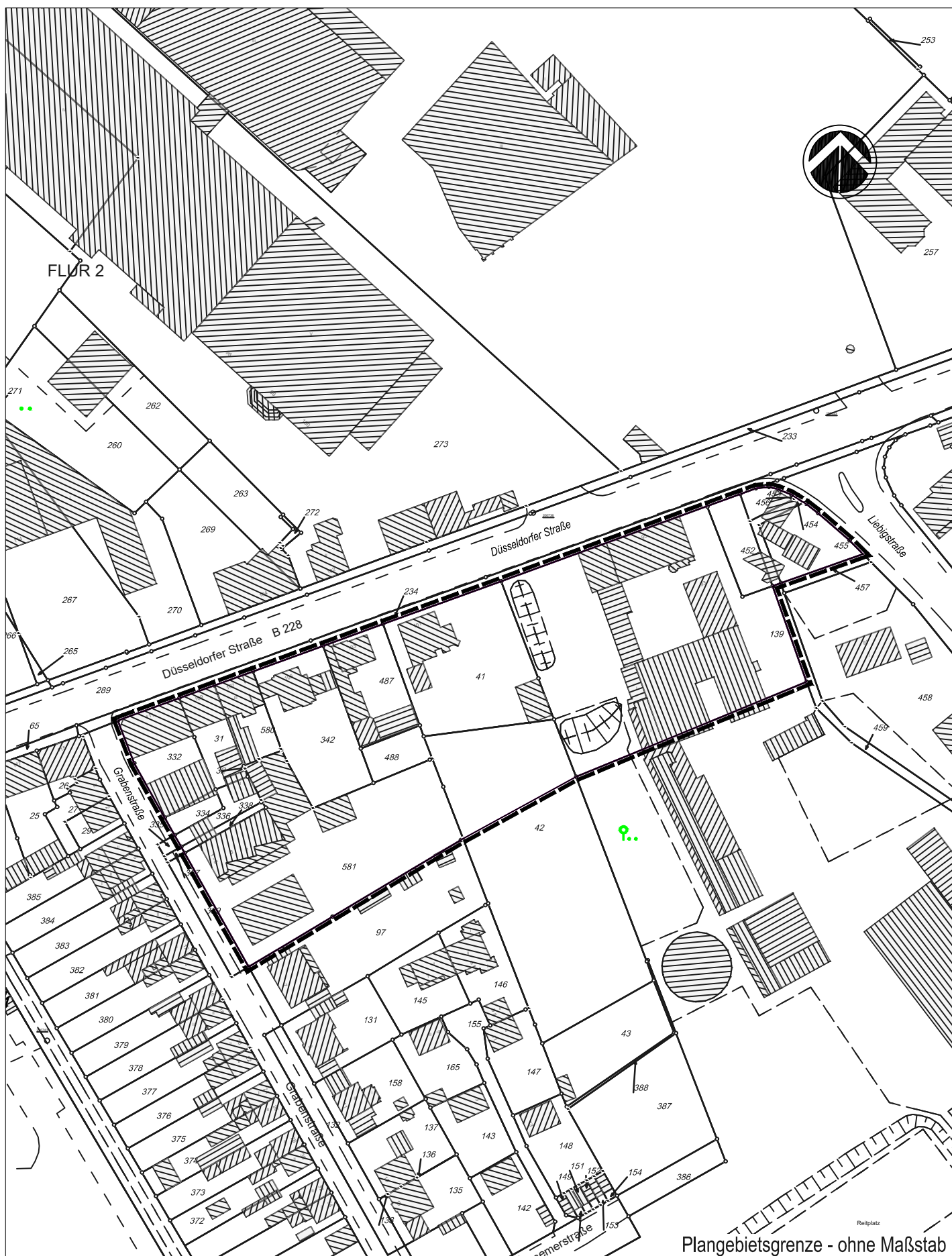
§ 4

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB in Kraft. Sie tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 266 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, spätestens jedoch 2 Jahre nach der Bekanntmachung dieser Veränderungssperre außer Kraft.

Hilden, den

Dr. Claus Pommer

Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 266

für den Bereich Liebigstr./Düsseldorfer Str./Grabenstr.
Veränderungssperre Nr. 54

© Kartengrundlage: Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

