

Der Bürgermeister



Hilden, den 18.02.2011
AZ.: IV/61.1 106B-00 Or

WP 09-14 SV 61/086

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 106B für den Bereich Herderstraße /
Stockshausstraße / Gerresheimer Straße / Auf dem Sand:
Aufhebung des Satzungsbeschlusses
Beschluss zur erneuten Offenlage**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2011			
Rat der Stadt Hilden	06.04.2011			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss

1. die Aufhebung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 106B durch den Rat der Stadt Hilden vom 29.09.2010
2. die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 106B gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Herderstraße, Stockshausstraße, Gerresheimer Straße und der Straße „Auf dem Sand“.

Mit dem Bebauungsplan soll das im übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 106 festgesetzte Mittelgewerbegebiet in ein Gewerbegebiet auf Grundlage der BauNVO 1990 überführt und die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt werden. Insbesondere sollen Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie zentrenrelevanter Einzelhandel, Bordelle und sonstige Eros-Einrichtungen und eigenständige Transportunternehmen ohne Zusammenhang mit einem Produktionsunternehmen ausgeschlossen werden.

Dem Beschluss zur erneuten Offenlage liegt die Begründung mit Umweltbericht vom 16.02.2011 zugrunde.

Erläuterungen und Begründungen:

Der Rat der Stadt Hilden hat am 29.09.2010 den Bebauungsplan Nr. 106B als Satzung beschlossen.

Bereits während des Verfahrens für den Bebauungsplan kam es zu Differenzen bzgl. der von Aldi geplanten Erweiterung und deren bisherigen Zulässigkeit.

Um einer langwierigen juristischen Auseinandersetzung entgegen zu wirken, hat die Stadt Hilden mit der Fa. Aldi und deren juristischen Beistand eine planungssichernde Lösung gefunden, die aufgrund der erforderlichen Anpassungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und somit eine erneute Offenlage erfordert.

Voraussetzung für diese Vereinbarung war die Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale an der Gerresheimer Straße auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungsstandorte der Stadt Hilden.

Dieses Gutachten ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Erweiterung des Aldi-Marktes keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Hildener Innenstadt und die wohnungsnaher Versorgung im Stadtteil Nordstadt hervorrufen wird.

An diese Einschätzung sind jedoch Bedingungen geknüpft, die in den Textlichen Festsetzungen konkretisiert worden sind. Demnach wurde für die neue Gesamtverkaufsfläche von Aldi eine Festsetzung getroffen, die einen Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten lt. Hildener Liste trifft. Damit die Funktion als Nahversorgungsstandort auch in Zukunft gewahrt bleibt, wird der Eigentümer/Betreiber verpflichtet, ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 51 % der zukünftigen Gesamtverkaufsfläche anzubieten.

Neben der Anpassung der Textlichen Festsetzungen an die erforderlichen Erweiterungsbestrebungen der Fa. Aldi war auch darüber hinaus eine inhaltliche Überarbeitung der Bebauungsplanbegründung erforderlich.

In der Überarbeitung werden nun im Rahmen der Abwägung u.a. das Wohngebäude Stockhausstraße 9, der großflächige Einzelhandel Baby Bellmann sowie die Aldi-Filiale auf ihren Bestandsschutz hin umfassender als bisher gewürdigt.

Bei einer positiven Beschlussfassung durch den Ausschuss und den Rat könnte die Offenlage – unter Berücksichtigung der Osterferien – im Mai 2011 durchgeführt werden, ebenso die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden.

gez. Thiele