

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 12.04.2006
AZ.: IV/61.1 Groll-66 B, 2.Änd.

WP 04-09 SV 61/102

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 66 B, 2. Änderung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ VEP Nr. 7) für den Bereich westlich des Westringes; Hier: 1. Aufstellungsbeschluss 2. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss

03.05.2006

Abstimmungsergebnis/se

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt

1. die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hilden westlich der Straße Westring und umfasst die Flurstücke 1065 und 1401 in Flur 11 der Gemarkung Hilden.

Das Planungsziel besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes sowie eines weiteren Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Kern-Sortiment auf einem ehemaligen Betriebsgelände zu schaffen.

2. das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Basis des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes fortzusetzen.“

Erläuterungen und Begründungen:

Das Plangebiet für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 B liegt an der Straße Westring, es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Kappa. Dieses Gelände in einem der großen Gewerbegebiete der Stadt Hilden (Hilden-Nordwest) steht seit längerer Zeit leer; es handelt sich dabei um eine Größenordnung von ca. 3,9 ha.

Angesichts der verkehrsgünstigen Lage und der Größe des Geländes hat sich der Bereich schon früh als ein geeigneter Standort für einen Bau- und Gartenmarkt herauskristallisiert. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden, welches der Rat der Stadt Hilden im März 2006 als verbindliche Leitlinie für die Stadtentwicklung beschlossen hat, betrachtet das Grundstück als geeignet für **„großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment“**.

Vor diesem Hintergrund haben sich die Ansiedlungspläne für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt an dieser Stelle konkretisiert.

Um jedoch auch tatsächlich umgesetzt werden zu können, ist es erforderlich, sowohl den geltenden Bebauungsplan Nr. 66 B aus dem Jahr 1974 als auch den Flächennutzungsplan zu ändern. Großflächiger Einzelhandel, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken kann, ist außer in Kerngebieten (MK) nur in eigens festgesetzten Sondergebieten (SO) nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Da es sich im vorliegenden Fall, siehe Erläuterungen des Antragstellers, bei einer geplanten Größe von ca. 10.000 m² sicher um einen großflächigen Einzelhandel handelt, ist also die Ausweisung eines Sondergebietes und damit die Änderung der einschlägigen Bauleitpläne erforderlich. Innerhalb des Änderungsverfahrens lassen sich dann die sog. Randsortimente im Detail festlegen, auf eine Größenordnung deutlich unter 10 % der Verkaufsfläche.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass derzeit Verhandlungen zwischen dem neuen Eigentümer und Bauträger und einem Hildener Autohaus laufen, die für den Bau- und Gartenmarkt nicht benö-

tigten Flächen direkt am Westring hierfür zu nutzen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine solche Lösung zu begrüßen, da aller Erfahrung nach bei einem Autohaus eine ansprechendere architektonische Gestaltung zu erwarten ist als bei einem Bau- und Gartenmarkt. Insofern wäre mit dem Projekt nicht nur die Wiedernutzung einer großen gewerblichen Brachfläche verbunden, sondern auch die gestalterische Aufwertung des Gewerbegebietes.

Sollte eine solche Lösung sich nicht realisieren lassen, dann stünde die Restfläche für einen weiteren „Fachmarkt“ zur Verfügung. Dieser dürfte ebenfalls kein zentrenrelevantes und kein nahversorgungsrelevantes Kern-Sortiment haben; auch hier würden die Randsortimente stark begrenzt.

Die weiteren Einzelheiten zur geplanten Ansiedlung gehen aus den ausführlichen Unterlagen hervor, die seitens des Antragstellers eingereicht wurden.

Seitens der Verwaltung wird, nach der Vorlage entsprechender Referenzen des beauftragten Planungsbüros, davon ausgegangen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 B, 2.Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7) zügig durchgeführt werden kann.

Dies ist umso mehr wahrscheinlich, als dass der neue Eigentümer und Vorhabenträger, die GEG Grundstücksverwaltung Hilden GmbH&Co.KG, Köln, auch tatsächlich Verfügungsberechtigter über das betroffene Grundstück ist. Ein entsprechender notarieller Kaufvertrag liegt vor.

Ähnlich zügig kann auch das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Analog zum derzeitigen Bebauungsplan ist hier das betroffene Gebiet noch als Industriegebiet (GI) ausgewiesen, in dem großflächiger Einzelhandel nicht ohne weiteres zulässig ist.

Auch auf FNP-Ebene muss eine Ausweisung als „Sondergebiet (SO)“ mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die notwendigen Planänderungsverfahren einzuleiten, um die gewerbliche Brachfläche neu zu nutzen und damit auch das branchenspezifische Angebot in Hilden deutlich zu erweitern.

In Vertretung:

(Thiele)
1. Beigeordneter