

Der Bürgermeister

Hilden, den 15.08.2005
AZ.: IV/61.1 Groll_VS_46



Hilden

WP 04-09 SV 61/068

Beschlussvorlage

öffentlich

Anordnung einer Veränderungssperre Nr. 46 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 247 (Walter-Wiederhold-Straße / Düsseldorfer Straße) ; hier: Beschluss der Satzung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	07.09.2005			
Rat der Stadt Hilden	28.09.2005			

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden ordnet nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss zur Sicherung der Planung die Veränderungssperre Nr. 46 gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung für folgenden Bereich an:

Das Plangebiet liegt im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Es wird begrenzt durch die Düsseldorfer Straße im Süden, die Walter-Wiederhold-Straße im Westen, die nördliche Grenze der Flurstücke 268, 271, 260 und 262 im Norden sowie die östliche Grenze der Flurstücke 262 und 263 im Osten. Alle Flurstücke liegen in Flur 2 der Gemarkung Hilden.

Daher beschließt der Rat die im vollen Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre.“

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Dezember 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247 beschlossen; der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. Januar 2002 im Amtsblatt der Stadt Hilden bekannt gemacht. Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes nördlich der Düsseldorfstraße, östlich der Walter-Wiederhold-Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes – so die Zielsetzung – soll eine Konkretisierung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen im Plangebiet erreicht und so die gewerbliche Entwicklung in diesen Bereich stadtverträglich geregelt werden.

Im Detail geht es hierbei um den Ausschluss von Vergnügungsstätten, zentrenrelevantem Einzelhandel und Speditionen.

Der Flächennutzungsplan (1993) weist das Plangebiet als „Gewerbegebiet GE**“ aus.

Im Plangebiet hat sich seitdem einiges getan.

Als auffälligste Veränderungen können die Ansiedlung eines Getränkemarktes (TOOM) und eines Kfz-Reparaturbetriebes (ATU) genannt werden. In beiden Fällen wurde dem Bau zugestimmt, da die Projekte nicht im Gegensatz zu den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen standen.

Auch konnten jeweils Regelungen erzielt werden, die auch für die umgebende Wohnbebauung verträglich waren (z.B. Lärmschutzwand).

Mit den aufgeführten Nutzungen ist das Potenzial des Bereiches jedoch nicht ausgeschöpft, so dass im Laufe der folgenden Jahre zwischen Verwaltung und Eigentümer immer wieder neue Nutzungsvorschläge diskutiert wurden, allerdings ohne dabei letztlich zu einem gemeinsamen Ergebnis zu kommen.

Letztlich hat sich hieraus ein Rechtsstreit zwischen Eigentümer und Stadt Hilden ergeben. Im Kern geht es darum, dass der Eigentümer auf seiner Fläche ein „zentren-relevantes Gewerbe (Einzelhandel)“ unterbringen will, dies aber seitens der Stadt Hilden mit Rücksicht auf die Hildener Innenstadt abgelehnt wird.

Im Detail geht es um einen „Fachmarkt für Tiernahrung und –zubehör“ mit einer Größe von ca. 330 m² Verkaufsfläche. Vor dem Hintergrund das die sog. Kölner Liste das Sortiment Tiernahrung und –zubehör als zentrenrelevant einstuft, ist es nicht auszuschließen, dass dieses Sortiment auch in Hilden zentrenrelevant ist. Ein entsprechender Bauantrag wurde zunächst nach § 15 BauGB zurückgestellt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und auch noch zu Beginn des Rechtsstreites war dabei für die Stadt Hilden das sog. „INTEK“, das Einzelhandelsgutachten des Kreises Mettmann für die kreisangehörigen Gemeinden, die Argumentationsgrundlage.

Zwischenzeitlich wurde seitens der Stadt Hilden ein eigenes „Einzelhandels- und Nahversorgungsgutachten“ bei der Fa. BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, in Auftrag gegeben. Ziel ist es hierbei u.a., eine sog. „Hildener Liste“ zu entwickeln, die alle die Sortimente enthält, die sich im Laufe der Zeit für Hilden als zentrenrelevant erwiesen haben.

Nach der Anordnung einer Veränderungssperre durch den Rat der Stadt kann die Verwaltung den o.g. Bauantrag endgültig zurückweisen. Auch kann danach die Beschlussfassung zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept – voraussichtlich im Dezember 2005 - in Ruhe abgewartet und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 247 fortgesetzt werden.