



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 02.08.2012
AZ.: IV/61.1 B-Plan 232-02

WP 09-14 SV 61/163

Beschlussvorlage

öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 232, 2. Änderung (VEP Nr. 19) für den Bereich
Giesenheide / Nordpark
Antrag auf Einleitung des Verfahrens**

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss 29.08.2012

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss 29.08.2012

Beschlussvorschlag:

Beschluss wird anheimgestellt.

Erläuterung und Begründung:

Mit Schreiben vom 07.08.2012 stellt die Projektentwicklergruppe Kleinpoppen als Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da die geplanten Vorhaben räumlich voneinander getrennt sind, wurden zwei Anträge eingereicht, die jedoch innerhalb eines gemeinsamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) eingebunden werden sollen.

Die planerische Absicht besteht darin, im nördlichen Bereich der projektierten B-Planänderung die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes und im südöstlichen Bereich die Errichtung einer Tankstelle, sowie verschiedene Nutzungen noch nicht genauer zu benennender Betreiber, zu ermöglichen.

Die betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 232 aus dem Jahre 2001. Der Bebauungsplan weist für das gesamte Plangebiet Gewerbegebiet (GE) und öffentliche Verkehrsfläche aus.

Die an den Kreisverkehr angrenzenden Grundstücke sind zwingend mit mindestens drei, höchstens mit fünf Vollgeschossen auszuführen. Im Weiteren sind maximal fünf bzw. im weiteren Abstand maximal drei Vollgeschosse zulässig. Es ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 232 sind Einzelhandelsbetriebe – unabhängig von ihrem Kernsortiment – unzulässig.

Die projektierte Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes ist somit nach der Art und nach dem Maß unzulässig.

Die weiteren Vorhaben (Tankstelle mit Waschstraße, Systemgastronomie, etc.) widersprechen in der vorgelegten Form nach dem Maß der festgesetzten Nutzung (Geschossigkeit) ebenfalls den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 232.

Um das Projekt umsetzen zu können, ist es daher erforderlich, in Teilbereichen in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde den Flächennutzungsplan in ein Sondergebiet Einzelhandel für Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt zu ändern.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes muss auch der Bebauungsplan Nr. 232 insbesondere bezüglich der Art der Nutzung (GE und Verkehrsfläche in SO Einzelhandel) und der Geschossigkeit der baulichen Anlagen in einem förmlichen Verfahren geändert werden.

Für die Durchführung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wird seitens des Antragstellers ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB angeregt.

Bei einer positiven Beschlussfassung des Ausschusses im Sinne des Antrages würde als nächster

Verfahrensschritt und zum nächstmöglichen Zeitpunkt der eigentliche Aufstellungs-beschluss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Bonität des Vorhabenträgers müssen nachgewiesen werden.

Zur Beratung über einen Aufstellungsbeschluss sollte dann dem Stadtentwicklungsausschuss ein konkreter Entwurf der geplanten Nutzungen (Gebäudekubatur, Lage im Plangebiet, Geschossigkeiten, Zufahrten, Parkplätze) als Anlage beigefügt werden.

i.V.
Danscheidt
(1. Beigeordneter)