



Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 26.08.2013
AZ.: IV/61.1 BPlan 225_VSP 52

WP 09-14 SV 61/212

Beschlussvorlage

Öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 225 für den Bereich Eichenstraße/ Zeissweg/ Düsseldorfer Straße:
Anordnung der Veränderungssperre Nr. 52**

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Hilden

04.09.2013

Abstimmungsergebnis/se

Rat der Stadt Hilden

04.09.2013

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt gemäß §§ 16 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert wurde, 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. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Demokratie vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194) zur Sicherung der Planung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 225 die in vollem Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 52 inkl. des beigefügten Übersichtsplanes für den Bereich zwischen Eichenstraße/ Zeissweg/ Düsseldorfer Straße (Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 225).

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Eichenstraße, im Osten durch die Walter-Wiederhold-Straße, im Westen durch die Niedenstraße und im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 183, 24, 25, 134, 121, 192, 191, und 18, alle in Flur 2 der Gemarkung Hilden.

Im Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung ist, ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre schwarz umrandet.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Personelle Auswirkungen

Keine

Erläuterungen und Begründungen:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 29. August 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 für den Bereich zwischen Eichenstraße, Zeissweg und Düsseldorfer Straße beschlossen.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bebaut, im Zentrum des Plangebietes gibt es größere unbebaute Flächen, die sich sowohl in privater als auch städtischer Hand befinden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. September 2012 im Amtsblatt der Stadt Hilden öffentlich bekannt gemacht.

Ziele der Planung sind die Schaffung städtebaulich abgestimmter Grundlagen für die Bebauung von Baulücken und des Blockinnenbereiches mit einer Wohnbebauung sowie von planerischen Grundlagen für die qualifizierte erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage Zeissweg.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 225 bezog sich auf eine Bauvoranfrage für ein großes bisher unbebautes Grundstück an der Eichenstraße, deren Inhalte – bei einer Umsetzung – direkt öffentliche Interessen der Stadt Hilden betreffen. Bei Realisierung dieses Bauvorhabens wäre es nicht mehr möglich gewesen, die städtischen und privaten Grundstücke nördlich und nordöstlich der Grundschule Düsseldorfer Straße 148 (ca. 2350 m²) vom Zeissweg aus zu erschließen.

Da eine Erschließung über die Düsseldorfer Straße nicht möglich ist, könnte auf den oben genannten Grundstücken keine Wohnbebauung realisiert werden. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, das gesamte Plangebiet – auch unter Berücksichtigung der Grundstücke der Antragsteller der Bauvoranfrage – einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Zustand der Straße Zeissweg wird außerdem zunehmend schlechter, das vorhandene Provisorium erfordert immer aufwendigere Reparaturen. Ein erstmaliger Ausbau mit einer qualifizierten Wendeanlage als Abschluss steht weiterhin aus.

Bemühungen der Verwaltung hinsichtlich einer Kompromisslösung, die einerseits eine sinnvolle Bebauung auf dem Grundstück der Antragsteller ermöglicht und andererseits die Erschließung der weiteren unbebauten Grundstücke im Plangebiet gewährleistet, blieben ergebnislos.

Aufgrund europäischer Rechtsprechung ist die sog. SEVESO II-Richtlinie auch unmittelbar in Deutschland anzuwenden. Vereinfacht gesagt bedeutet das, dass die Nähe zu sog. „Störfall-Betrieben“ bei Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren zu beachten bzw. in die Abwägung einzustellen ist. Das Plangebiet liegt in der Nähe von Hildener Störfallbetrieben, zu denen u.a. die Firma 3 M an der Düsseldorfer Straße und die Firma Akzo Nobel, auch an der Düsseldorfer Straße, gehören. Seitens der Verwaltung wurde ein entsprechendes Fachgutachten vergeben, in dem Aussagen zu der Planungsrelevanz der Hildener Störfall-Betriebe gewonnen werden sollten. Dieses Gutachten liegt erst seit Kurzem vor, wodurch sich das Planverfahren bisher zeitlich verzögert hat. Dessen Inhalte werden derzeit auf Relevanz in Bezug auf die Planung geprüft. Auf dieser Grundlage wird es möglich sein, die Einwirkungen der genannten Betriebe auf die Potentialfläche abzuschätzen und geforderte Mindestabstände und/oder Maßnahmen falls notwendig von Beginn an in die Planung miteinzubeziehen.

Letztendlich ermöglichte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 225 das oben genannte Baugesuch am 12.09.2012 gemäß §15 BauGB für ein Jahr zurückzustellen. Um nun weiterhin die städtebauliche Planung zu sichern, während das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 225 vorangetrieben wird, muss eine Veränderungssperre für diesen Bereich beschlossen werden.

Durch die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 52 wird zunächst ein Zeitraum von maximal zwei Jahren gewonnen. In diesem Zeitraum kann nicht nur das durch den Stadtentwicklungsausschuss formulierte Planungsziel gesichert, sondern auch der notwendige Spielraum für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens eingeräumt werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Beschluss für die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 52 zu fassen.

Horst Thiele