

Der Bürgermeister

Hilden, den 21.11.2005
AZ.: IV/61 B-Plan 103-02 St



Hilden

WP 04-09 SV 61/085

Beschlussvorlage

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 103, 2 Änderung für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Nidenstraße; hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Zuständigkeit
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2005	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	14.12.2005	Entscheidung

Ergebnisse aus der/den Vorberatung/en:	Sitzung am:	TOP	Ergebnis
---	--------------------	------------	-----------------

Beschlussvorschlag:

„Der Rat beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:

Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Aufstellung der 2. Änderung des übergeleiteten Bebauungsplans (Durchführungsplan) Nr. 103 vom 09.06.2004 wird aufgehoben.“

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage Nr. IV-1-401 hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 09.06.2004 einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße beschlossen, um unter anderem in Reaktion auf den Bauantrag des Eigentümers des Grundstücks Forststraße 1 das Bauplanungsrecht an die Empfehlungen des INTEK-Gutachtens anzupassen.

Als Planungsziel wurde im aufzuhebenden Aufstellungsbeschluss formuliert, dass für den gesamten Planungsbereich Einzelhandel und Vergnügungstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten. Es waren nicht zulässige oder nur ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet textlich festzusetzen. Großflächiger Einzelhandel mit insbesondere zentrenrelevantem Sortiment sollten ausgeschlossen werden.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 07.09.2005 wurde der Entwurf des neuen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2005 der Stadt Hilden zur Kenntnis genommen (siehe SV 61/067).

Das Gutachten setzt sich auf den Seiten 107ff intensiv mit dem Standort Forststraße / Düsseldorfer Straße und insbesondere mit dem eingereichten Bauantrag zum Grundstück Forststraße 1 auseinander. In Kenntnis eines Grobchecks der Firma GMA zu den möglichen Auswirkungen des beantragten Vorhabens empfehlen die Gutachter des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts an diesem Standort die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen. Jedoch soll im Gegensatz zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zukünftig kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig werden. Dieser Sitzungsvorlage sind die Seiten 107ff des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beigefügt.

Im Rahmen der Beteiligung zur Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Hilden wurde die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der vorgeschlagenen Zentren diskutiert. Der Gutachter wird in der Endfassung des Konzepts vorschlagen, die Ansiedlung von großflächigen Ansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch an anderen Standorten in Hilden nicht auszuschließen, wenn durch ein Sachverständigengutachten die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens nachgewiesen wird. Der grundsätzlichen Empfehlung des Gutachters, auch diese Vorhaben in den hierfür vorgeschlagenen Zentren entlang der Hülsenstraße/Ellerstraße/Westring anzusiedeln, soll aber Priorität eingeräumt werden.

Da die Stadt Hilden sich mit dem Antragsteller dem erwähnten Bauantrag in einem verwaltungsgerichtlichen Streitverfahren befindet, empfiehlt die Verwaltung, dass nach Vorlage des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept möglichst kurzfristig das Planungsziel der 2. Änderung des übergeleiteten Bebauungsplans Nr. 103 geändert wird. Durch diese weitere Konkretisierung werden dem Antragsteller sehr zeitnah die Potenziale bezüglich einer baulichen Entwicklung mit Einzelhandel wieder eingeräumt, die das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept dem Standort zuordnet.

Im verwaltungsgerichtlichen Streitverfahren werden auch Zweifel erhoben, ob der Aufstellungsbeschluss vom 09.06.2005 formal korrekt und damit rechtswirksam zustande gekommen ist. Auch deshalb soll aus Gründen der Rechtssicherheit das Verfahren erneut – mit dem nunmehr modifizierten Planungsziel – begonnen werden.

Gemäß Zuständigkeitsordnung des Rates wurde dem Stadtentwicklungsausschuss die abschließende Entscheidung über verfahrenseinleitende und begleitende Beschlüsse im Rahmen der Bau-

leitplanung übertragen. Nach Ansicht des Rechtsamtes sowie der Kommunalaufsicht beim Kreis Mettmann beinhaltet diese Delegation nicht die abschließende Entscheidung über die Aufhebung eines Aufstellungsbeschlusses.

Deshalb muss der Rat nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss den alten Aufstellungsbeschluss aufheben.

Anschließend muss der Stadtentwicklungsausschuss am 14.12.2005 – in einer Sitzungsunterbrechung während der Sitzung des Rates – den neuen Aufstellungsbeschluss mit dem modifizierten Planungsziel fassen.

Erst anschließend kann der Rat auf Grundlage der Sitzungsvorlage Nr. 61/071 die Veränderungssperre erneut anordnen.

(Günter Scheib)