

Der Bürgermeister

Hilden, den 16.09.2005

AZ.: IV/61.1-Hol



Hilden

WP 04-09 SV 61/071

Beschlussvorlage

öffentlich

Erneute Anordnung der Veränderungssperre Nr. 45 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103, 2 Änderung (Düsseldorfer Straße / Forststraße / Niedenstraße); hier: Beschluss der Satzung

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2005			
Rat der Stadt Hilden	14.12.2005			

Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt:

1. Die Anordnung der Veränderungssperre Nr. 45 durch den Rat der Stadt Hilden vom 27.04.2005 wird aufgehoben.
Deshalb wird die gleichzeitig beschlossene Satzung zur Anordnung der Veränderungssperre ebenfalls aufgehoben und außer Kraft gesetzt.
2. Zur Sicherung der Planung für den erneut aufgestellten Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung wird erneut die Veränderungssperre Nr. 45 gem. §§ 16 und 17 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung für folgenden Bereich angeordnet:

Das Plangebiet liegt nördlich der Düsseldorfer Straße (B228) im Westen des Hildener Stadtgebietes.

Es wird im Süden von der Düsseldorfer Straße begrenzt.

Im Westen wird es von der westlichen Grenze des Flurstückes 245 begrenzt, welches ursprünglich nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 lag, nun aber in das Plangebiet der 2. Änderung mit einbezogen wird. Im weiteren Verlauf von Süden nach Norden wird das Plangebiet von den östlichen Grenzen der Flurstücke 268, 256 und 253 sowie nach Querung der Reisholzstraße von den östlichen Grenzen der Flurstücke 270 und 271 begrenzt.

Die nördliche Grenze verläuft Richtung Osten entlang der nordöstlichen Flurgrenze der Flur 1 bis zur Nidenstraße (nördliche Grenze des Flurstücks 121, Forststraße und nördliche Grenze des Flurstücks 214).

Östlich wird das Plangebiet in südliche Richtung von der Nidenstraße begrenzt, weiter von der nördlichen Grenze der Daimlerstraße sowie der westlichen Grenze der Forststraße. Dann quert die Grenze die Forststraße und verläuft entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 194 und 48 bis auf die Nidenstraße. Bis zur Düsseldorfer Straße wird das Plangebiet dann von der Nidenstraße begrenzt.

Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 1 der Gemarkung Hilden.

Deshalb beschließt der Rat die in vollem Wortlaut vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre.“

(Günter Scheib)

Erläuterungen und Begründungen:

Mit Sitzungsvorlage Nr. 61/070 schlägt die Stadtverwaltung vor, dass der Rat der Stadt Hilden entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts das Planungsziel der 2. Änderung des übergeleiteten Bebauungsplans Nr. 103 weiter konkretisiert und künftig die Zulassung von kleinflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortiment anstrebt. Deshalb soll der Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.06.2004 aufgehoben und durch einen neuen Aufstellungsbeschluss ersetzt werden.

Der Rat der Stadt Hilden hat zur Sicherung der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens in seiner Sitzung am 27.04.2005 die Veränderungssperre Nr. 45 beschlossen, die im Amtsblatt der Stadt Hilden am 11.05.2005 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht wurde.

Gemäß § 17 Abs. 4 Baugesetzbuch ist eine Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Eine formale Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist aber, eine Beschluss über die Aufstellung des zu sichernden Bebauungsplans.

Deshalb muss die Stadt Hilden, nach Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses die alte Veränderungssperre aufheben.

Jedoch besteht das Planungsziel des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung weiterhin darin, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben neu zu ordnen. Da jedoch der Eigentümer des Grundstücks Forststraße 1 seinen Antrag auf Zulassung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes aufrecht erhält und sich mit der Stadt Hilden bezüglich der Zulassung seines Vorhabens bereits in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren befindet, ist der Erlass einer neuen Anordnung für eine Veränderungssperre notwendig.

Da aber das Planungsziel durch die Aufhebung und Neuaufstellung nur weiter konkretisiert wurde, muss in analoger Anwendung des § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch auf die grundsätzlich zweijährige Geltungsdauer der neuen Veränderungssperre der abgelaufene Zeitraum der alten Veränderungssperre angerechnet werden. Deshalb tritt die neue Veränderungssperre mit Ablauf des 11.05.2007 außer Kraft. Die Stadt Hilden kann die Geltungsdauer um jeweils ein Jahr verlängern, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Falls das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung vor Ablauf der Frist rechtsverbindlich abgeschlossen ist, tritt dann die Veränderungssperre außer Kraft.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für den jeweils Betroffenen auf die Zweijahresfrist der Geltungsdauer auch der Zeitraum der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch anzurechnen ist.

(Günter Scheib)